



JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI JA SONCKIN MAKASIINIT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12351
PÄIVÄTTY 9.6.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupunki
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelia 20803, osaa korttelia 20262,
satama-aluetta sekä katu- ja vesialueita
(muodostuu uusi kortteli 20799)

Kaavan nimi: Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Hankennumero: 0846_8
HEL 2012-014332

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.10.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.6.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.8.–7.9.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Jätkäsaaren itä- ja kaakkoisreunalla.



Kuva 1. Sijaintikartta

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Ilmakuva
 Asemakaavaehdotuksen pienennös
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 Jätkäsaaren osayleiskaava
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelma
 Tyynenmerenkadun eteläosan liikennesuunnitelma
 Kuvaliite suojelukohteista
 Havainnekuvia ja piirustuksia kongressihotellista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Rakennuslupa, rakennusvalvontavirasto 12.12.2014.
- Jätkäsaaren osayleiskaava, meluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 31.12.2004.
- Sonckin makasiinit, Länsisataman makasiinit L2 ja L3, Rakennushistorian selvitys, Aimo Nissi, 4.1.2007
- Matkustajasataman asemakaava-alueen (AK7) maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll, 4.3.2014
- Matkustajasataman asemakaava-alueen (AK7) tonttien ja yleisten alueiden pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll, 7.1.2014
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat vuosina 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen leviämismallilaskelmat, Ilmatieteenlaitos 2007
- Jätkäsaaren kaavoitus, Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus, WSP Finland Oy 2007
- Jätkäsaaren tornihotelli, Lausunto tuulisuuden vaikutuksista, WSP Finland Oy 2012
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008

- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katusuunnitelma
- Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökset No YS 674 (5.6.2009) ja Nro 44/2012/1 (12.3.2012), jotka koskevat pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä
- Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pöytäkirjapäätös § 137 (16.7.2015), pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Länsisatamassa vesihuoltolinjojen alueella Tyynenmerenkadulla ja Hampurinkujalla

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö
 Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu)
 Sanna Ranki, liikenneinsinööri
 Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri (geotekniikka)
 Kati Immonen, insinööri (maaperän pilaantuneisuus, tuulisuus)
 Jarkko Nyman, insinööri (kunnallistekniikka, alueellinen korkotaso)
 Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Kiinteistövirasto:

Johanna Hytönen

Rakennusvalvontavirasto:

Pirkka Hellman

Rakennusvirasto:

Kiyancicek Kati, Anu Kiiskinen, Anni Tirri

Liikuntavirasto:

Teemu Lintunen

Satama:

Satu Aatra

Kaupunginkanslia:

Outi Sääntti

Kaupunginmuseo:

Sari Saresto

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muutoksen osittain hotelli- ja osittain toimitilarakennuksiksi sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on rakennettu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan uutta kadunlinjausta ja samalla päivitetään kaavaa vastaamaan 16-kerroksisen kongressihotellin tontinrajoja ja suunnitelmia korttelin pohjoisosassa. Kaavamuutos mahdollistaa L2 makasiinin liittämisen osaksi kongressihotellia. Jätkäsaarenlaituri suunnitellaan korkeatasoiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, joka on osa Hietalahtea kiertävää kaupunginosia yhdistävää rantapromenadia.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty koko Tyynenmerenkadun katualue aina uudelle matkustajaterminalille asti. Lisätty katualue on jo kutakuinkin rakennettu voimassa olevan kaavan satama-alueelle. Katu tarvitaan keväällä 2017 avattavan uuden matkustajaterminalin liikenteelle. Lisätty katualue oli aiemmin Matkustajasatama pohjoinen -asemakaavassa, jonka luonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014.

Muutosalueen pinta-ala on 7,3 ha, josta maa-aluetta on 6,4 ha ja vesi- aluetta 0,9 ha. Maa-alueesta on katualuetta 4,8 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 32 260 k-m², josta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 10 460 k-m² ja hotellirakennuksen kerrosalaa 21 800 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitustaululla 26.11.–14.12.2012. Muutosluonnoksesta jätetyt lausunnot on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Ab Invest Aps suunnitteli hotellirakennuksen korttelin 20803 tontille 1, joka on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 uudelle hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2014 ja valmistui lokakuussa 2016.

Hotellin tontti on katsottu tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla päivitetään kaava vastaamaan hotellin kerros- ja rakennusaloja.

Tornihotelli ja Sonckin makasiinien asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.4.–4.5.2015. Muutosluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä pyydettiin lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia jatkosuunnittelun johdosta. Muutokset on selostettu kohdassa 7 Suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Rakennuskompleksi valmistui lokakuussa 2016. Myös Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen on jo valmistunut. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Suojeltu Sonckin makasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulussa.

Kaavan saatua lainvoiman Tyynenmerenkadusta muodostuva katualue siirtyy Sataman hallinnasta kokonaan rakennusvirastolle.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: uusien huomattavien asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueiden sijoittaminen kiinteäksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävä keskustatoimintojen alue ja valtakunnan keskus.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka-alue. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunki C2-aluetta. Merkintä tarkoittaa keskusta-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikunta-palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa alue on lähipalvelu- ja työpaikka-alue. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (tullut voimaan 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta ja Jätkäsaarenlaiturin katualuetta. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m², ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta. Sonckin makasiinit on suojeltu merkinnällä sr-1. L2:n rakennusoikeus on 6 637 k-m² ja L3:n 10 464 k-m². Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

Kaava-alueeseen lisätyllä Tyynenmerenkadun katu-alueella on voimassa asemakaava nro 8043. Kaavan mukaan alue on satamatoimintojen aluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupapäätös No YS 674 (5.6.2009) pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämisestä sekä lupapäätös Nro 44/2012/1 (12.3.2012) edellä mainitun ympäristölupapäätöksen olennaisesta muuttamisesta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pöytäkirjapäätös § 137 (16.7.2015), pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Länsisatamassa vesihuoltolinjojen alueella Tyynenmerenkadulla ja Hampurinkujalla

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 18.3.2014 Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelman. Samalla lautakunta totesi, että kaupungin tulisi selvittää, millaisilla ratkaisulla rahtiliikenne siirretään pois keskusta-alueelta. Tyynenmerenkadun katusuunnitelma hyväksyttiin yleisten töiden lautakunnassa 27.5.2014.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.9.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen maa-alan.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontille 4 on valmistunut syksyllä 2016 kuusitoistakerroksinen hotelli. Sen eteläpuolella sijaitsevat Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemaat asemakaavamerkinnällä sr-1 suojellut makasiinit L2 ja L3, joista L2 toimii osana uutta hotellia.

Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla. Laituriin

on kiinnitetty rannan suuntaisia aluksia ja Helsingin Sataman tämänhetkinen laivapaikka ulottuu makasiinin L3 eteen. Laituri ja sen edessä oleva vesialue kuuluvat kaava-alueeseen. Korttelin länsireuna rajautuu Tyynenmerenkatuun ja kaava-alue kadun länsipuolelle rakennettuihin uusiin asuinrakennuksiin. Etelässä kaava-aluetta on laajennettu Tyynenmerenkadun katu-alueen osalta. Sen länsipuolella on tuleva liikuntapuisto ja itäpuolella matkustajasatama. Katu rajautuu eteläpäässään keväällä 2017 valmistuvaan uuteen matkustajaterminaaliin.

Palvelut

Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokeroksissa. Suurin osa liiketiloista on jo otettu käyttöön.

Sonckin makasiineista L2 on hotellikäytössä ja L3 väliaikaiskäytössä toimistoina, liiketiloina, kahviloina sekä galleriatiloina.

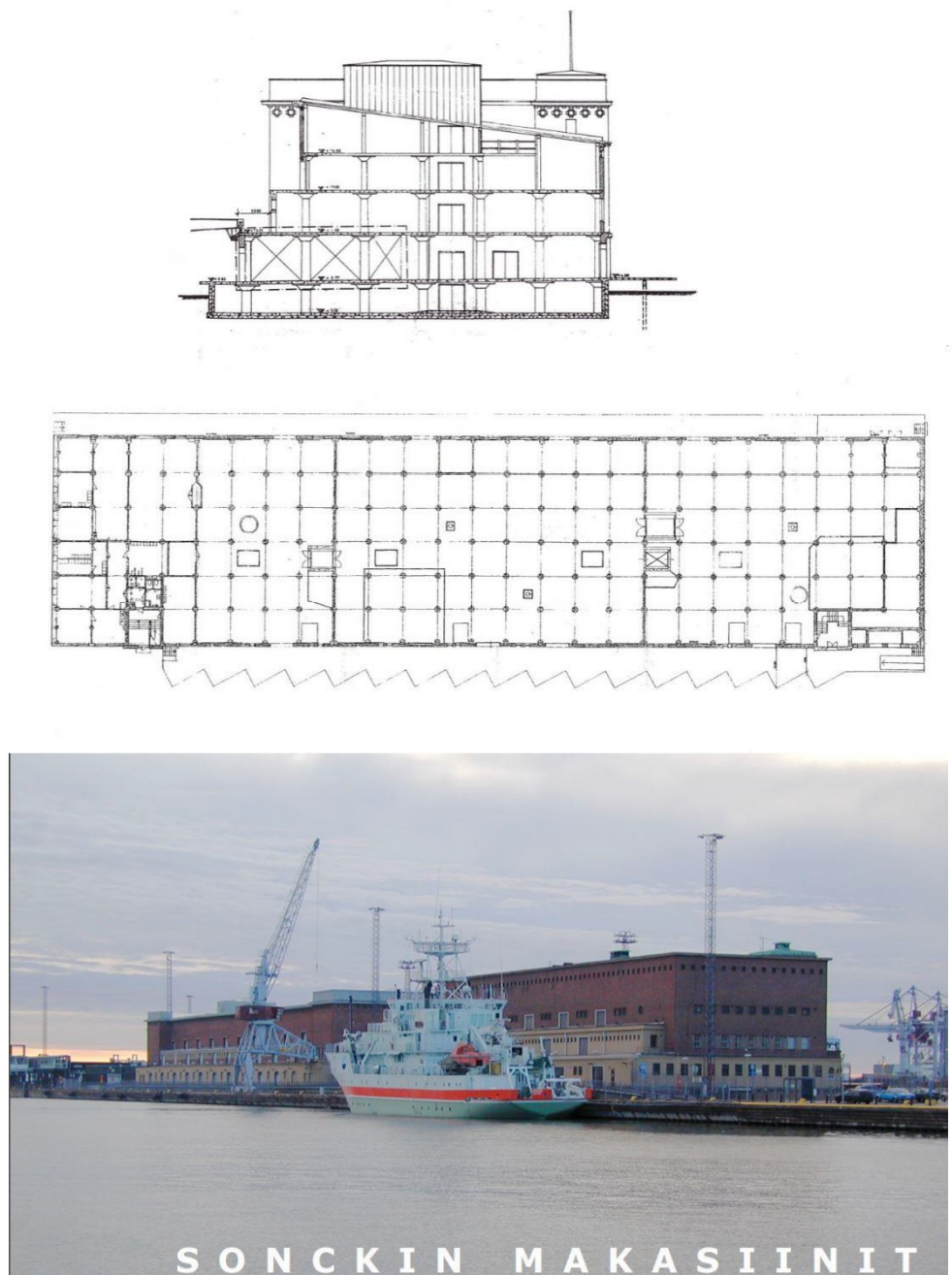
Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun länsipuolella. Huutokonttorin maantasokeroksessa on kahvila.

Tyynenmerenkadulla liikennöivät nykyisin raitiolinjat 9 ja 6T Länsiterminaalille. Lähimmät pysäkit ovat Välimerenkadun liittymän eteläpuolella sekä etelämpänä Bunkkerin edustalla.

Länsisataman laivaterminaalista kulkee yhteys Tallinnaan ja Pietariin.

Suojelukohteet

Korttelialueella on kaksi Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemaa makasiinirakennusta, jotka on suojeltu jo vuoden 1979 asemakaavassa merkinnällä ark. ja myöhemmin merkinnällä sr-1. Makasiinit ovat rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaita. Myös Jätkäsaarenlaiturilla ja osittain makasiinin L3 tontilla sijaitseva nosturi on suojeltu vuonna 2009 voimaan tullessa kaavassa.



Kuva 2. Suojellut Lars Sonckin suunnittelemat makasiinirakennukset Jät-käsaarenlaiturissa ja piirustukset makasiinista L3.

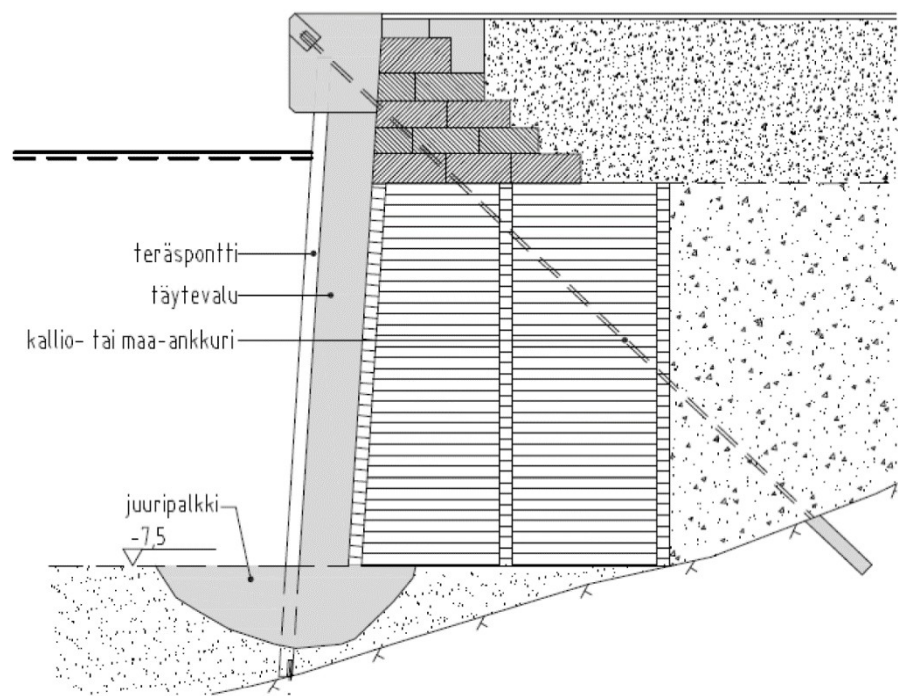
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ver-koston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kauko-kylmän sekä tietoliikenteen yhteydet.

Maaperä

Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä korttelin 20803 pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Toisen vanhan saaren, Hietasaaren itäreuna, on ulottunut osin korttelin 20799 kohdalle ja viereiselle Tyynenmerenkadun katualueelle. Saarten kalliot on tasattu ja niiden sijainti ei ole enää maastossa havaittavissa. Muilta osin kaava-alueen maaperä on mereen tehtyä täyttöä. Uudisrakennuksen tontilla on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta.

Jätkäsaarenlaiturin alkuperäinen rakenne on kivitäytteinen hirsiaarkku. Arkun leveys on noin seitsemän metriä. Arkut on perustettu tasolle -6,00 (arkku 1) ja -7,50 (muut arkut) ruopattuun uraan tehdyn louhetäytön varaan.



Kuva 3. Jätkäsaarenlaiturin rakenne

Vanha hirsiaarkkulaituri on korjattu/korvattu laiturin eteen asennetulla ankkuroidulla ponttiseinällä. Teräsponsittien ja hirsiaarkun väliin on valettu betonia. Ponttiseinä on ankkuroitu vinoilla maa-ankkureilla tai kallioankkureilla tasolta n. +0,65 (NN). Ponttiseinän yläosaan on valettu betoninen laituri muuri tasolle +2,50 (NN). Ankkurit ulottuvat viereisten varastorakennusten L2 ja L3 paalutettujen perustusten alle. On oletettavaa, että korjatut laiturirakenteet ovat kunnossa, eikä niille tarvitse tehdä

kunnostustöitä. Ainoastaan laiturin puinen hankausparrurakenne kaippaa kunnostusta.

Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan n. 15 metrin päähän laituri-
vasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan n. 18 metrin päähän laituri-
viivasta.



Kuva 4. Jätkäsaarenlaituri Sonckin makasiinien ja suojellun nosturin kohdalla

Ympäristöhäiriöt

Maaperä korttelialueilla sekä Tyynenmerenkatualueella kaavamuutos-
alueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla osuu-
della on vanhojen saarien kohtia lukuun ottamatta vanhaa mereen teh-
tyä täyttöä ja sen on suunnittelun yhteydessä tehtyjen tutkimusten pe-
rusteella havaittu olevan paikoin pilaantunutta. Tyynenmerenkadun län-
sipuolella sijaitsevan VU-alueen kohdalla sijaitsee vanha yhdyskunta-
jätteen kaatopaikka, jonka reuna-alue ulottuu myös Tyynenmerenka-
dun katualueelle.

Kortteleissa 20803 ja 20799 sekä Tyynenmeren katualueella kaava-
muutosalueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla
osuudella on voimassa oleva ympäristölupa pilaantuneen maaperän
kunnostamiseksi. Muulla Tyynenmerenkatualueella on voimassa oleva

ilmoituspäätös maaperän puhdistamisesta. VU-alueella sijaitsevan vanhan kaatopaikan kunnostussuunnitelma on valmistunut vuonna 2015. Alueen kunnostamisen ympäristölupahakemus on parhaillaan vireillä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa.

Alueen luoteispuolella on kokoojakatujen risteys ja korttelien 20803 ja 20799 länsipuolella sijaitsee Tyynenmerenkatu. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat kortteleihin meluhaittaa. Korttelialueen eteläpuolella on Länsisataman olemassa oleva terminaalirakennus ja laituri-alueet. Tyynenmerenkatualue ulottuu etelässä uuden, vuonna 2017 valmistuvan terminaalirakennuksen edustalle. Satamassa vierailevista laivoista aiheutuvaa melua ja hajupäästöjä on selvitetty osayleiskaavan laadinnasta alkaen.

Makasiinirakennusten pitkän käyttöhistorian aikana tiloissa on voinut olla toimintaa, josta on voinut aiheutua haitta-aineiden kulkeutumista rakenteisiin.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on merellisyyden, historiallisen ja teollisen rakennusperinnön sekä uuden paikan luonnetta korostavan arkkitehtuurin yhteensovittaminen toimivaksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Tornihotellin ja suojeltujen makasiinien yhteisessä julkisivukokonaisuudessa luodaan mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja uuden ja vanhan, korkean ja matalan rakentamisen välille. Hotelli ja makasiinit muodostavat näyttävän Hietalahden yli itään avautuvan julkisivun. Laituri-alueesta on tavoitteena suunnitella korkeatasoinen rantapromenadi, joka liittyy alueen luontevaksi osaksi olemassa olevaa merellistä kanta-kaupunkia.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen osittain hotelli- ja osittain toimitila- sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on suunniteltu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan Tyynenmerenkadun katusuunnitelman mukaista linjausta sekä rakennusluvan saaneen kongressihotellin suunni-

telmia korttelin pohjoisosassa ja makasiini L2:ssa. Suunnitellut rakennusten käyttötarkoitukset soveltuvat suojeltuihin rakennuksiin ja mahdollistavat niiden kunnostuksen ja säilyttämisen.

Asemakaava-alueen säilyvät rakennukset meren rannalla ovat Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit L2 ja L3. Makasiinit sekä niiden edessä oleva nosturi muodostavat kaupunkikuvallisesti tärkeän Jätkäsaaren historiasta muistuttavan julkisivun kantakaupunkiin päin. Pohjoisempaan makasiiniin liitettävä tornihotellin uudisrakennus on ympäristöään korkeampi ja luo mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kontrastin makasiinirakennuksiin nähden. Samalla rakennus muodostaa Jätkäsaareen saapumista korostavan porttiaiheen ja maamerkkirakennuksen, jonka tulee myös sopeutua kantakaupungin ilmeeseen arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Hietalahtea kiertävän julkisen rantapromenadin kehittäminen Telakkarannasta Jätkäsaarenlaiturille asti luo uusia kaupunkitiloja ja julkisia oleskelutiloja, joissa aktiivisella kaupunkikulttuurilla on edellytykset menestyä.

Makasiinit korjataan ja otetaan käyttöön laajalti yleisöä palvelevina rakennuksina. Rakennusten katutasokerrokset varataan pääosin liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja makasiinien rannan puoleiset rakennuksissa kiinni olevat lastauslaiturit suunnitellaan terasseiksi. Ravintolat ja rantapromenadille suuntautuvat pienet liiketilat edistävät osaltaan vilkasta kaupunkielämää alueella.

Sijainniltaan alue on sidoksissa Länsisataman terminaaliin yhdistäen sen keskustaan ja hyödyntäen sen läpikulkevia matkailijoita. Länsisataman matkustajaliikenteen kasvu ja Jätkäsaaren tuleva aluerakentaminen edellyttävät alueelle suunnitteluratkaisuja, jotka takaavat elinvoimaisen ja houkuttelevan kasvuympäristön kulttuuritoiminnalle sekä yleisöä palvelevalle elinkeinon harjoittamiselle.



Kuva 5. Näkymä Hietalahdenlaiturilta

Mitoitus

Muutosalueen tontin 4 (L2+tornihotelli) pinta-ala on 0,7 ha ja tontin 5 (L3) pinta-ala on 0,6 ha. Tontin 4 rakennusoikeus on 21 800 k-m² ja tontin 5 rakennusoikeus on 11 000 k-m². Tontin 4 tehokkuus: $e = 1,96$. Tontti 5 tehokkuus: $e = 3,11$.

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1/s)

Korttelialueella on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus L2. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontin rajoja muutetaan Tyynenmerenkadun katualueen leventymistarpeesta johtuen. Tontin rakennusala rajataan uudelleen ja rakennusoikeutta nostetaan 21 437 k-m²:stä 21 800 k-m²:iin hotellin rakennusluvan mukaisesti. Ylin sallittu korkeus on voimassa olevan kaavan mukainen, mutta korkeimman osan rakennusala on muutettu.

Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Hotellihankkeen uudisrakennuksen kaupunkikuva rakentuu kaksoistornien veistoksiselle olemukselle. Pohjoisen (korkeamman) tornin katolle sijoitetut tekniset tilat on muotoiltu osaksi yhtenäistä rakennusmassaa ja julkisivua. Tornien välissä on yhdistävä lasinen hissiaula, joka erottaa visuaalisesti tornit toisistaan. Rakennuksen jalustan korkeus liittyy makasiinirakennusten toisen kerroksen räystääskorkeuteen.

Hotellin uudisosa liitetään kaksikerroksisella lasisella käytävällä makasiini L2:een kongressikeskukseen. Rakennuksen läpi kulkee julkinen yhteys Tyynenmerenkadulta Jätkäsaarenlaiturille.

Hotellihuoneita uudisrakennuksessa on 425. Korkeamman tornin ylimässä kerroksessa on yleisölle avoin näköalaravintola. Hotellin pääsisäänkäynti sijaitsee Tyynenmerenkadun varrella. Hotellin ravintolatilat ovat kongressikeskuksen puolella makasiini L2:ssa.

Makasiinirakennus L2 muutetaan nykyisestä pääosin kylmästä varastorakennuksesta hotellin yhteydessä toimivaksi kongressikeskukseksi. 1. kerrokseen on rakennettu ravintolat sekä tilat huollolle ja henkilökunnalle. Ylemmät kerrokset on muutettu kokoustiloiksi. Ylimmän kerroksen välipohjaa on purettu kolmannen kerroksen kokoussalien kohdalta.

Uusia ikkuna- ja oviaukkoja on avattu ainoastaan ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen lastauskäytävien rapatuille julkisivuosuuksille. Sienipilarit on säilytetty. Vanhat ikkunat on kunnostettu ja niiden sisäpuolelle rakennettu lämmöneristysikkunat. Julkisivun vanhat umpiovet on korvattu lasiovilla.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY/s)

Korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan voimassa olevassa kaavassa merkityn KL-1 sijaan KTY/s:ksi. L3-makasiinin pohjoispuolinen tonttiin kuulunut maa-alue on muutettu katualueeksi (Suezinkatu). Sen vuoksi L3-makasiinin tontista muodostuu uusi kortteli 20799. Alueella on teollisuus- ja rakennushistoriallisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontinrajoja muutetaan Tyynenmerenkadun lisäkaistasta johtuen. Makasiinien välinen tila jaetaan tonttien 4 ja katualueen kesken. Välitilan läpi kulkee yleinen jalankulukuväylä. Makasiinien väliin ja L3:n eteläpäähän sallitaan maanalainen tila.

Vesialue (W)

Jätkäsaarenlaiturissa on rannan suuntaisia aluksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa laiturin rakentamisen vesialueelle.'

Katualue

Kaupunkikuvallisessa ratkaisussa lähtökohtana on rakentaa Hietalah-
tea kiertävästä laituri-alueesta yhtenäinen rantapromenadi, joka liittyy
kaava-alueen ja Länsiterminaalin kantakaupunkiin jalankulkijan per-
spektiivistä. Rantapromenadin varrelle syntyy tärkeitä yleisöä palvele-
viä toimintoja sekä kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa, jotka hyödyttävät
niin satamasta tulevia matkailijoita kuin kaupunkilaisiakin.

Jätkäsaarenlaituri ja siihen liittyvät katualueella ja tontilla olevat julkiset
ulkotilat suunnitellaan yhtenäiseksi korkeatasoiseksi, sataman histori-
aan tukeutuvaksi kaupunkitilaksi yhteen sovitetuin materiaalein. Sata-
man rouheisuus säilytetään materiaalivalinnoissa ja suojelemalla laituri-
rissa olevia sataman historiasta kertovia osioita.

Liikenne

Kaava-alueeseen kuuluva Tyynenmerenkatu on Jätkäsaaren alueellinen
kokoojakatu. Kadun pohjoisosan liikennesuunnitelma on hyväksytty
kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.3.2014. Tyynenmerenkadulle vä-
lille Rionkatu-Välimerenkatu rakennettu lisäkaista pohjoisen suuntaan
turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa
suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta.

Jätkäsaaren koko alueen rakennuttua Tyynenmerenkadulla liikenne-
määrä ennusteen mukaan on noin 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.
Matkustajasataman raskas liikenne keskitetään Tyynenmerenkadulle.
Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevalla Jätkäsaarenlaiturilla liikenne-
ennuste on noin 20 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Välimerenkadulla
noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoyhteys asemakaava-alueen pohjoisosan tonteille järjestetään suun-
taisliittymänä Tyynenmerenkadulta. Lisäksi Rionkadulta ja Suezinka-
dulta on ajoyhteys tontille. Hotellin saattoliikenteelle on varattu kadusta
erotettu tila tontilta hotellin sisäänkäynnin edustalta. Tonttien huolto jär-
jestetään makasiinien välisen Suezinkadun kautta sekä makasiinin L3
eteläpäädyssä. Huolto- ja saattoliikennettä ei ole mahdollista järjestää
suoraan Tyynenmerenkadulta. Jätkäsaarenlaiturilla sallitaan huoltoajo
laituriin kiinnittyvien laivojen huollon järjestämiseksi.

Länsiterminaaliin tuleva liikenne kulkee pääosin Tyynenmerenkatua ja Länsisatamankatua pitkin. Sataman alueelle kuljetaan Länsisatamankadun kohdalla olevan kiertoliittymän kautta. Raskas liikenne poistuu satamasta Tyynenmerenkatua pitkin, koska sataman alueelta poistuminen järjestetään Rionkadun liittymän läheltä Tyynenmerenkadulle. Toinen ulosajo on Länsisatamankadun kiertoliittymän kautta.

Hotellin, toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat alueella voimassa olevan Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan määräyksiä. Autopaikkoja saa toteuttaa hotellille enintään 1 ap / 350 k-m², toimistoille enintään 1 ap / 350 k-m² ja myymälöille enintään 1 ap / 120 k-m². Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymissä ohjeissa on määritelty pysäköintipaikkaohjeet mm. ravintoloille, teatteri- ja konserttitaloille, museoille, näyttelytiloille, kokoontumistiloille, urheilutoiminnalle sekä teollisuudelle. Keskusta-alueella enimmäismääräys vaihtelee välillä 1 ap / 60 k-m²–1 ap / 350 k-m². Näihin perustuen muita toimintoja varten on kaavassa autopaikkamääräys enintään 1 ap / 250 k-m². Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m² toimistokerrosalaa. Tonttien pysäköintipaikat voidaan sijoittaa makasiinien väliselle alueelle, makasiinin L3 eteläpäähän maantasoon tai kellariin.

Yleinen jalankulku Tyynenmerenkadun pohjoisosan itäreunalla on merkitty asemakaavassa rasitteena tontille. Suojeltujen makasiinirakennusten sisäänkäynnit ovat Tyynenmerenkatua korkeammalla ja jalkakäytävä nostetaan makasiinirakennusten edustalla muuta katua korkeammalle. Makasiinirakennusten päistä sekä Kap Hornin kadun kohdalta järjestetään esteettömät yhteydet lastauslaituritasoon. Länsiterminaali 2 eteen on suunniteltu laajat jalankulkualueet sekä sujuvat yhteydet terminaalin ja raitiovaunupysäkkien sekä saattoliikenteen välillä. Tyynenmerenkadun muissa osissa on jalkakäytävät kadun reunassa.

Tyynenmerenkatu on pyöräilyn pääreitti. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet, jotka erotetaan jalkakäytävästä tasoerolla. Jätkäsaarenlaituri hotellin ja makasiinien kohdalla on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

HSL:n linjastosuunnitelman mukaan kaava-alueella tulee liikennöimään kolme raitiolinjaa. Raitiotie linjataan Tyynenmerenkadulla Länsiterminaali 2 edustalla kadun itäreunaan. Muuten raitiotie kulkee kadun keskellä omilla kaistoillaan. Tällä ratkaisulla pyritään keskittämään ristämiskohdat muun ajoneuvoliikenteen kanssa muutama selkeä kohta, joissa taataan raitioliikenteen sujuvuus. Pysäkit on suunniteltu Välimerenkadun liittymän eteläpuolelle, liikuntapuiston edustalle sekä

Länsiterminaali 2 edustalle. Välimerenkatua pitkin liikennöivän raitiolinjan pysäkki tulee sijoittumaan Tyynenmerenkadun ja Välimerenkadun liittymän läheisyyteen. Pysäkkien mitoituksessa ja varusteluissa huomioidaan laivamatkustajien erityistarpeet sekä alueen haastavat sääolot. Pysäkit on mitoitettu kahdelle raitiovaunulle.

Palvelut

Hotellin uudisosan ylimmässä kerroksessa on näköalaravintola. Myös maantasossa on kahvilaravintola rantaterasseineen ja makasiini L2:een kongressiravintola baareineen. Hotellin 16. kerroksen kuntoilutilat ja uima-allas ovat kaupunkilaisten käytössä. Kongressihotelli tuo merkittävän lisän Helsingin tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Eteläisimmällä tontilla sijaitseva makasiini L3 suunnitellaan yleisöä palvelemaan toimitila- ja kulttuurikäyttöön. Sen maantasokerrokseen suunnitellaan kahviloita, gallerioita ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alueella makasiinien suojeltujen lastauslaitureiden ja katutason sekä Jätkäsaarenlaiturin tasoerojen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Suojelukohteet

Lars Sonckin suunnittelemat kaksi rantamakasiinia L2 ja L3 ovat rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaita rakennuksia, jotka on suojeltu 2009 voimaan tullessa kaavassa. Myös osittain katualueella ja osittain makasiini L3:n tontilla oleva nosturi on suojeltu voimassa olevassa kaavassa. Vanhan satama-alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja käyttöhistoriaan kuuluva nosturi on ainoa Jätkäsaarella säilynyt nosturi ja se luo tärkeän kaupunkikuvallisen elementin alueelle.

Lisäksi Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa on sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide, laiturin betoninen reunavyöhyke sekä pollareita, jotka suojellaan. Laiturin nykyinen korkeusasema tulee pääosin säilyttää.

Makasiinien julkisivut säilyvät lähes ennallaan. Vanhojen ovien tilalle suunnitellun osittain lasiovet sisätilan valoisuuden parantamiseksi ja makasiiniin L3 voidaan lisätä ikkunoita Sonckin alkuperäissuunnitelman

mukaisesti. Asemakaava edellyttää alkuperäisten porrashuoneiden säilyttämisen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen pohjoisosa on Jätkäsaaren asuinrakentamisen yhteydessä rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä tietoliikenteen yhteydet.

Kaava-alueen eteläosaan on Tyynenmerenkadun katurakentamisen yhteydessä rakennettu myös kunnallistekniikka.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Korttelialueiden viereinen laiturirakenne kestää liikennekuormat rakenteen päällä. Uusia rakenteita voidaan sijoittaa maanvaraisesti laiturirakenteiden päälle. Paalutettujen rakenteiden sijoittaminen rakenteen päälle on hankalaa vanhan puuarkkurakenteen ja vinojen maa- tai kallioankkureiden takia. Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan noin 15 metrin päähän laituriviivasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan noin 18 metrin päähän laituriviivasta. Alueella olevat vanhat perustusrakenteet hankaloittavat jonkin verran pohjarakennustyötä. Rantarakenteen ankkurointi rajoittaa ja hankaloittaa kellarikerrosten rakentamista ja kaivantojen tuentaa. Tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat kauko- lämpö- ja kaukojäähdytysjohdot rajoittavat työtilaa ja kaivantoja.

Mikäli laiturialueelle sijoitetaan rakenteita, ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee laiturirakenteen pysyvyys varmistaa ja nykyinen laiturirakenne suojata ja laiturirakenteen ankkurit korvata uusilla niiltä osin, joilta rakentaminen voi vaurioittaa niitä. Laiturirakenne voi vaatia sekä vahvistamista että nykyisten ankkurien korvaamista uusilla ankkureilla. Kaavassa on määräys, jossa edellytetään laiturirakenteiden ylläpitoa sekä kielletään niiden heikentäminen tai vahingoittaminen muulla rakentamisella.

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja pilaantuneen maaperän kunnostamista koskeva kaavamääräys. Kortteleissa 20803 ja 20799 sekä Tyynenmeren katualueella kaavamuutosalueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla osuudella on voimassa oleva ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi. Muulla Tyynenmerenkadun katualueella on voimassa oleva ilmoitus päätös maaperän puhdistamisesta.

Tyynenmerenkadun katualueen eteläosaan on toteutettu pohjanvahvistusrakenteena paalulaatta ja sen alaisia kaasunkeräysputkistoja VU-alueella sijaitsevan vanhan kaatopaikan kohdalla. Putkistot sijaitsevat paalulaatan reunassa ja ne tuulettuvat katualueella sijaitsevista viemärikaivoista.

Kaavan mahdollistama talojen uudis- ja korjausrakentaminen sekä kadunrakentaminen on toteutettu ja maaperä kunnostettu viranomaispäästösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Kaava-alueella suositeltava alin rakentamiskorkeus on esitetty selostuksessa kohdassa ympäristöhäiriöt.

Ympäristöhäiriöt

Hotellin uudisrakennuksen osalta liikenteen aiheuttama meluhaitta torjutaan julkisivun riittävällä ääneneristävyydellä. Kaavassa on määräys uudisrakennuksen ääneneristysvaatimuksesta. Uudisrakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, ja ulkoilma otetaan siten, että kokoojakatujen ilmanlaatu ei heikennä sisäilman laatua. Matkustajasataman laivaliikenne ei heikennä ilmanlaatua näin kaukana.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus kaava-alueella on +3,1 (N2000). Suositus perustuu Helsingin tulvastrategian ja ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ohjeisiin. Korkeustason alapuoliset tilat on toteutettava vedenpaine-eristettynä ja veden pääsy tiloihin esimerkiksi ajoluiskien kautta on estettävä rakenneteknisin ratkaisuin.

Uudisrakennuksen kohdalla on kaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tulvareitti. Muita hulevesitulvien mahdollisia purkautumisreittejä ovat makasiinirakennusten välinen kansialue sekä alueen eteläosassa Rionkatu. Tulvareitit purkavat hulevedet mereen.

Makasiinirakennusten käyttöönotossa tulee varmistua siitä, että rakenteista ei aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyyshaittaa. Kaavassa on rakenteiden kunnostamista koskeva määräys.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Historiallisen satama-alueen lähes tyhjiällä oleva rakennuskanta otetaan uuteen käyttöön osaksi Jätkäsaaren uutta kaupunginosaa ja kantakaupunkia. Samalla rantalaituri rakennetaan osaksi Hietalahtea kiertävää julkista rantapromenadia. Alue jatkaa Helsingin merellistä kantakaupunkia uutena vapaa-ajanviettopaikkana Jätkäsaarella.

Hotellin uudisrakennus on matala torni, joka on ympäristöään korkeampi. Se muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille ja merkitsee Jätkäsaaren tuloristeyksen korkeudellaan sekä muodostaa Hietalahden avoimen vesialueen reunaan maamerkin.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu hotellin suunnittelussa huomioon siten, että tornirakennuksen jalustan korkeus sekä maksiini L2:een liittyvä lasinen käytävä ovat suhteutettuja viereisen maksasiinin toisen kerroksen räystääskorkeuteen.

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Rakennuttaja on laatinut rakennuksesta tarkemman pienoismallin 1:500. Lisäksi Hietalahden ympäristön suunnitelmista on laadittu korkeaa rakentamista tutkivaan selvitykseen liittyvä malli 1:1000. Pienoismallien avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueen kortteleiden toiminnot lisäävät liikennettä Jätkäsaaren kokoojakaduilla sekä Rionkadulla.

Tyynenmerenkadun katualueen leventäminen mahdollistaa lisäkaistan pohjoisen suuntaan välille Rionkatu-Välimerenkatu. Lisäkaista turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta. Lisäkaista lisää Välimerenkadun ja Tyynenmerenkadun risteyksen kapasiteettia. Lähialueen pahimmat liikenteelliset pullonkaulat ovat kuitenkin Mechelininkadun eteläpäässä, joten Tyynenmerenkadun lisäkaista ei sujuvoita liikennettä laajemmalla alueella ja liikenne jonoutuu ajoittain Tyynenmerenkadulla.

Kaava-alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteellä, jalan sekä pyörällä.

Kaava-alueelle on rakennettu toimiva kunnallistekninen verkosto alueen toteuttamisen yhteydessä.

Vaikutukset tuulisuuteen

Jätkäsaaren tuulisuutta on tarkasteltu osayleiskaavan laadinnan yhteydessä teetetyssä tarkastelussa, jossa alueen tuulisuutta ja pakkasen purevuutta suunnittelualueella tutkittiin pienoismallin tuulitunnelikokein ja paikallisten tuuli- ja lämpötilatilastojen avulla. Yleisesti ottaen voidaan todeta Jätkäsaaren olevan Helsingin oloissa tuulinen alue, johon sen sijainnista meren rannikolla.

Tornihotellin aiemman suunnitteluratkaisun yhteydessä pyydettiin tuulisuuslausunto. Lausunto perustuu tornihotelliin, jonka kerroslukumäärä on 33 ja korkeus 115 metriä maanpinnasta. Nyt laadittavassa kaavassa hotellin korkeus on 78,5 metriä maanpinnasta. Suunnitteluratkaisussa, johon lausunto perustuu, ei havaittu korkean tornin lisäävän vaarallisia puuskatuulia siinä määrin, että kaavaratkaisu ei olisi ollut hyväksyttävä tuulisuuden osalta. Koska tämän kaavan mahdollistama rakentamiskorkeus on aiempaa matalampi, voidaan katsoa, että kaavan mukainen hotelliratkaisu on tuulisuuden kannalta hyväksyttävä.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä voi paikoin esiintyä tilanteita, joissa tuulisuus on hyvä jatkosuunnittelussa ottaa huomioon viihtyisän liikkumis- ja oleskeluympäristön varmistamiseksi.

Vaikutukset viihtyvyyteen ja terveellisuuteen

Alueen maaperässä on todettu vanhojen täytemaiden ja kaatopaikkatäytön aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Alue on kunnostettu viranomaispäätösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa eikä pilaantuneisuus aiheuta terveys- tai viihtyvyyshaittaa.

Uudisrakennuksen pohjoispuolella sijaitsee jäteveden pumppaamo, jonka tuuletushormi on johdettu korkeammalle hotellirakennuksen osana. Tämä vähentää hajuhaittaa katutasolla.

Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoin

Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Yksi Helsingin matkailun strategisista päämääristä on, että Helsinki on kansainvälisesti tunnettu kongressi- ja tapahtumakaupunki.

Tavoitteena Jätkäsaassa on elävän kadunvarsiliiketilän ja eri toimintojen saaminen alueelle. Hotelli ja kulttuuritoiminta makasiineissa lisää kadunvarsiliiketilöiden kysyntää ja kannattavuutta alueella sekä tukee näitä tavoitteita.

Vesibussin tuominen Jätkäsarenlaituriin parantaa yhteyksiä kantakaupunkiin sekä mahdollistaa hotellivieraiden kuljettamisen meriteitse ja antaa matkailijoille aidon kokemuksen Helsingistä merellisenä kaupunkina.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan pohjoisosan toteuttamisen kustannukset on arvioitu Jätkäsäarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan yhteydessä vuonna 2009. Tyynenmerenkadun eteläosa on Sataman hallinnassa ja Satama on toteuttanut alueen kadun ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisen. Kaavassa ei esitetä kadun- ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisen kustannuksia, koska rakentaminen on jo toteutettu ja katualueen lunastamisesta sekä rakentamiskustannuksista on sovittu erikseen kaupungin ja Sataman välisissä sopimuksissa. Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä tehdyn maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen kustannuksista on vastannut kaupungin kiinteistövirasto.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus on kunnostettu viranomaispäätösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa ennen alueen rakentamista.

Rakentamisaikataulu

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Rakennus valmistui lokakuussa 2016. Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen on toteutettu hotellin työmaata palvelevaksi ajoyhteydeksi ja rakennetaan valmiiksi kaduksi hotellin valmistumisen jälkeen. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Makasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulussa.

Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämistoimistossa on toteutusta varten Länsisatama-projekti. Myös kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston Länsisatama-projekti osallistuu aktiivisesti toteutuksen koordinointiin.

7

SUUNNITTELUVAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Makasiinien tonttien 2 ja 3 osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 22.10.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.11.–14.12.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavamuutoksesta ei ole asemakaavaosastolle saapunut yhtään mielipidettä.

Viranomaisilta on saapuneet kannanotot on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaava-alueen tontille 20803/4 on suunniteltu Ab Invest Aps toimesta hotellirakennus, joka on vähäisiä poikkeamia lukuunottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2015.

Hotellin tontti katsottiin tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla on päivitetty kaava vastaamaan rakennusluvan saaneen hotellin kerros- ja rakennusaloja.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 9.4.2015).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.4.–4.5.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, Helsingin Sataman, kaupunginkanslian ja kaupunginmuseon sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kiinteistöviraston tilakeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - vesihuollolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi Merenkululta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin Satama Oy:ltä, kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta, kulttuurikeskukselta, Helsingin kaupungin Liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL), liikuntavirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta ja ympäristökeskukselta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä.

Kannanotot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Ennen asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyä (9.6.2015) saatiin kannanotot pelastuslaitokselta, liikuntavirastolta, kulttuurikeskukselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginkirjastolta, Helen Oy:ltä, rakennusvalvontavirastolta, ympäristökeskukselta, rakennusvirastolta, Helsingin Satama Oy:ltä, Liikennelaitos-liikelaitokselta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Viranomaisten kannanotot koskivat katu- ja raideliikenteen sujuvuutta, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja esteettömyyttä sekä vaihtoehtoisia kulku- ja huoltoreittejä laiturilla sijaitsevan nosturin ollessa väliaikaisesti aidattu, Länsisataman toimintojen ja liikenteen aiheuttamaa melua, rakennusten ääneneristävyysvaatimuksia, ympäristövaikutusten arviointia, sataman toimintaedellytyksiä, vesihuollon tarvetta, väestön-

suojaa, jätevesipumppaamon tuuletusputken sijaintia sekä näihin liittyviä kaavamääräyksiä. Lisäksi otettiin kantaa suojeltavien laiturinosien inventointiin ja suojelumääräykseen.

Kannanotot on asemakaavan muutosehdotuksessa otettu huomioon seuraavasti:

- Rakennusviraston kannanoton johdosta Jätkäsaarenlaiturissa olevat säilytettävät osiot on inventoitu ja niiden suojelusta on kaupungin museon kanssa yhteistyössä tehty kaavamääräyksiin tarkennus.
- Sataman lausunnon johdosta yhteiskäyttölaiturin sijaintia on muutettu kaavassa
- Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015

Nähtävilläolon jälkeen (7.8.–7.9.2015) kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja tehtiin yksi muistutus:

Ympäristölautakunta:

Ääneneristävyysvaatimus ja sen tarve liikenne- ja laivamelua varten tulee tarkastaa käynnissä olevasta meluselvityksestä huomioiden rakennusten käyttötarkoitus ja tarvittaessa täydentää kaavamääräyksiä siltä osin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut kaava-alueelle sijoittuvan 7 018 m²:n suuruisen määräalan tornihotellia ja kongressikeskusta varten ajalle 1.3.2015–31.12.2065. Vuokrattu määräala vastaa kaavaehdotuksen tonttia 20803/4. Vuokra-alueelle rakennetaan parhaillaan hotellirakennusta ja samalla L2-makasiini kunnostetaan ja muutetaan kongressikeskukseksi.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 10.8.2015 (721 §) varannut suunnitellun tontin 20803/5 ja sillä sijaitsevan L3-makasiinirakennuksen Kiinteistö Oy Kaapelitalolle suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tyynenmerenkadun uuden lisäkaistan toteuttaminen on käynnissä. Makasiinirakennusten länsipuolella Tyynenmerenkadulla kulkee jalkakäytävä ja pyörätie. L3-makasiinin huolto on kaavaehdotuksen mukaan

mahdollista toteuttaa rakennuksen päädyistä tai rannan puolelta. Rakennukseen suunniteltu toiminta huomioon ottaen huolto saattaa aiheuttaa ongelmia. Po. rakennuksen huollon järjestämistä tulisi arvioida sen jälkeen, kun rakennuksen tarkempi suunnittelu on valmistunut ja sen tuleva käyttö on varmistunut.

Pelastuslautakunnan lausunto:

Tornihotellista ja Sonckin makasiineista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Tornihotelli ja makasiinit koostuvat olemassa olevista suojelluista ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennusosista sekä nyt suunnitellusta korkeasta uudisrakennuksesta. Näiden yhdistämiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia. Myös rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön näkökulmasta asemakaavamuutos noudattaa voimassa olevan asemakaavan periaatteita. Kaavamääräyksenä esitetty korkeustaso N2000 +3,1 metriä on meritulvan huomioimiseksi riittävä. Meluntorjuntamääräykset ja ilmanlaadun turvaavat määräykset ovat asialliset. ELY-keskus tuo esiin kysymyksen melu-, tärinä ja ilmanlaatu selvitysten ajantasaisuudesta. Selvitykset on laadittu kymmenkunta vuotta sitten. Selostuksessa on syytä arvioida niiden käyttökelpoisuusnykytilanteessa.

Yleisten töiden lautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon: Sataman omaleimaisuutta halutaan korostaa säilyttämällä satamatoiminnan rakenteita. Kaavaluonnoksessa on suojelumääräys, jolla kiinteistöön kuuluva, katu-alueen yläpuolella oleva nosturirakenne suojellaan. Liian jäykkä suojelu voi kuitenkin haitata väylien käytettävyyttä ja esteettömyyttä.

Nosturirakenteen ylläpitovastuu tulee olla kiinteistöllä. Nosturirakenne tulee tarvittaessa voida turvallisuuden takaamiseksi eristää katualueesta aidoin, jos rakenteen ylläpito ei ole riittävää. Käytännössä aitaaminen katkaisee jalankulku- ja huoltoyhteyden rannassa. Tämä tulee huomioida liikennejärjestelyjä suunniteltaessa.

Nosturin suojelun vaihtoehtoja tulee tutkia: onko mahdollista suojella nosturin määräaikaaisena tai siirtää se kokonaan tontin puolelle. Nosturin kunnostuksen kustannukset ja sen vaatima vuosittainen ylläpito on

suuri menoerä. Tämä perustuu muun muassa Turun kaupungilta saatuu tietoon vastaavanlaisesta hankkeesta. Jätkäsaarenlaiturin rantarakenteiden suojelussa ja säilyttämismääräyksessä on huomioitava, että jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu alue on käytössä turvallinen ja ylläpidettävissä.

Rakenteiden poistaminen tulee sallia, jos ne haittaavat turvallisuutta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa Jätkäsaaren (20.ko) asemakaavan muutoksen nro 12351 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- ei muutoksia
-

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- selostusta on ympäristövaikutusten osalta tarkennettu.

Lautakuntien ja virastojen lausuntojen johdosta:

- ei muutoksia

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontilta 20803/1 on poistettu kortteliaukiomerkinä kaavakartan luettavuuden helpottamiseksi.
- Sonckin makasiinien välissä osa L3:n tonttia muutettu katualueeksi (Suezinkadun jatke), minkä vuoksi makasiinit ovat jatkossa eri korttelialueilla. Syntyy uusi kortteli 20799.
- L3-makasiinin rakennusoikeutta on korotettu 10 460 kerrosneliöstä 11 000 kerrosneliöön, mikä mahdollistaa neljännen kerroksen tehokkaamman käytön.
- Kaavakartasta on poistettu tulva-alue.
- Kaavamääräys "jul" (*Korttelialueen rakentamaton osa, jonka pinta-ala tulee sovittaa viereisen katualueen kanssa luontevaksi kokonaisuudeksi. Aluetta ei saa aidata.*) on poistettu kaavakartasta.
- Kaavakartan korkeusmerkinnät on muutettu toteutuneen mukaan.
- Kaava-aluetta on laajennettu koko Tyynenmerenkadun osalle. Voimassa olevassa kaavassa olevat merkinnät LS, TSV ja W poistuvat tältä osin.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 9.6.2015 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20803 ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä ja sen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti, että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 9.6.2015 päivätyn ja xx.xx.xxxx muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelia 20803, osaa korttelista 20262, satama-aluetta sekä katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20799).

Lisäksi lautakunta päätti, ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Helsingissä

Olavi Veltheim

JÄTKÄSAARI, LARS SONCKIN MAKASIINIT L2 & L3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

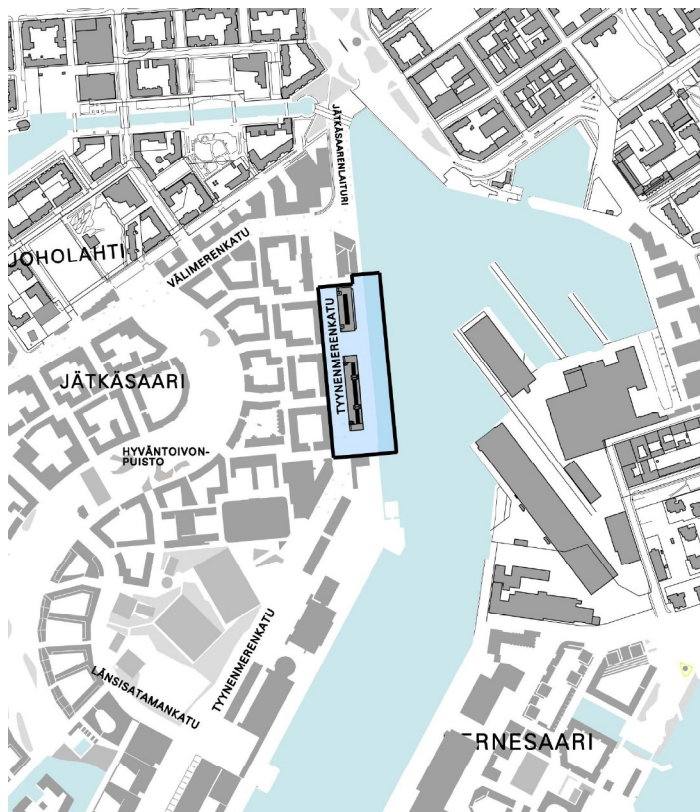
Suunnittelualue sijaitsee Länsisatamassa Jätkäsaaren pohjoisosassa. Aluetta rajaa etelässä Jätkäsaaren matkustajasatama, pohjoisessa Jätkäsaarenlaiturin hotellitontti, lännessä Tyynenmerenkadun varressa sijaitsevat asuinkorttelit ja idässä vesialue. Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelin 20803 tonttien 2 ja 3 käyttötarkoitusta, tonttien rajausta sekä katualuetta.

Nykytilanne

Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin väliin sijoittuvalla korttelialueella sijaitsevat arkkitehti Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit L2 ja L3 on suojeltu. Ne ovat väliaikaisesti pienten toimintojen käytössä ja L3:ssa on myös taidenäyttelyitä. Satamasta tuleva kevyen liikenteen väylä ja pyörätie kulkevat Jätkäsaarenlaiturin alueella.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle laaditaan kaavamuutos sataman liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi ja rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Kaavamuutoksen yhteydessä sataman liikenteestä ja alueen pysäköinnistä suunnitellaan kokonaiskonsepti. Suojeltuihin rakennuksiin L2 ja L3 suunnitellaan liike- ja toimitiloja. Rakennuksen maantasokerrokseen varataan liiketilaa, joka palvelee kaupunkilaisten lisäksi matkustajasataman turisteja. Ylempiin kerroksiin suunnitellaan toimistotilaa.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa- ja vesialueet.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava (nro 11770, joka sai lainvoiman 8. elokuuta 2009). Korttelin 20803 tontit 2 ja 3 on varattu hotelliraken-



nuskäyttöön. Tontilla 1 on vireillä oma kaavamuu-
tos.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu-
ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-
arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katu-
suunnitelma
- Rakennuksen L2 muuttaminen toimisto-
rakennukseksi, SARC, rakennuslupa
2007, rakennusluvan muutos 2009.
- Uudenmaan ympäristökeskus on
5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren
asemakaava-alueen, johon ase-
makaavamuutosalue kuuluu, pilaantu-
neen maaperän puhdistamista ja haitta-
ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-,
tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä
koskevan ympäristölupapäätöksen No
YS 674.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan
muutoksen perusteella mahdollisesti kysee-
seen tulevan maankäyttösopimuksen haki-
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta-
aineselvitykset, riskinarviointi ja kunnos-
tussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001,
2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja
pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat v. 2000,
2002, 2003, 2004, 2005
- Matkustajasataman päästöjen selvitykset
v. 1999, 2002, 2007
- Hajun ja hajuhaitan kartoitus v. 2001

- Tuulisuuden huomioon ottaminen v.
2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v.
2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltu-
vuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan
toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan,
liikenteeseen ja alueen palveluihin sekä ih-
misten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuus-
teen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lä-
hetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu
valmisteluaineisto on esillä 26.11.–
14.12.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa-
koulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupunginta-
lo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä
nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12.2012 klo 18–20,
Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupun-
kisuunnitteluvirastossa sopimuksen mu-
kaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen
viimeistään 14.12.2012 kirjallisesti osoit-
teeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjois-
esplanadi 11–13)





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö jär-
jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit-
teena on, että ehdotus esitellään kaupunki-
suunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan
julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvit-
taessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaeh-
dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävil-
läoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau-
punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston
käsiteltävänä syksyllä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,
asukkaat ja yritykset
- seurakunnat, yhdistykset:
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry
HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kam-
pin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari -
Seura, Munkkisaari - Hernesaariseura,
Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti -
Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkä-
saari seura, Helsingin luonnonsuojelu-
yhdistys ry, Helsingin seudun kauppa-
kamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry,
Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry
SAFA
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Hel-
singin Energia, Helsingin Satama, Hel-
singin seudun ympäristöpalvelut, Helsin-
gin seudun liikenne, kaupunginkirjasto,

kiinteistöviraston geotekninen- ja tontti-
osasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, lii-
kuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, ope-
tusvirasto, pelastuslaitos, rakennusval-
vontavirasto, rakennusviraston katu- ja
puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveys-
keskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uuden-
maan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-
keskus, Liikenteen turvallisuusvirasto
Trafi Merenkulku ja Liikennevirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:
www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kar-
talla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden
kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden
toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja
asukkaille)
- Ruoholahden Sanomissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä
nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
puhelin 310 37195
sähköposti [matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

Arkkitehti Laura Brax
puhelin 310 37474
sähköposti [laura.brax\(a\)hel.fi](mailto:laura.brax(a)hel.fi)





Liikennesuunnittelija DI Anna Nervola
puhelin 310 37135
sähköposti anna.nervola(a)hel.fi

Insinööri Kati Immonen
puhelin 310 37254
sähköposti kati.immonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.11.2016
Kaavan nimi	Tornihotelli ja Sonckin makasiinit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.06.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112351
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3184	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3184

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3184	100,0	32800	0,45	0,0000	899
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2617	17,2	32800	2,60	-0,1999	899
T yhteensä					-0,4209	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,1098	69,8			0,6867	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9469	12,9			-0,0659	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2017	2,8		0,2017	

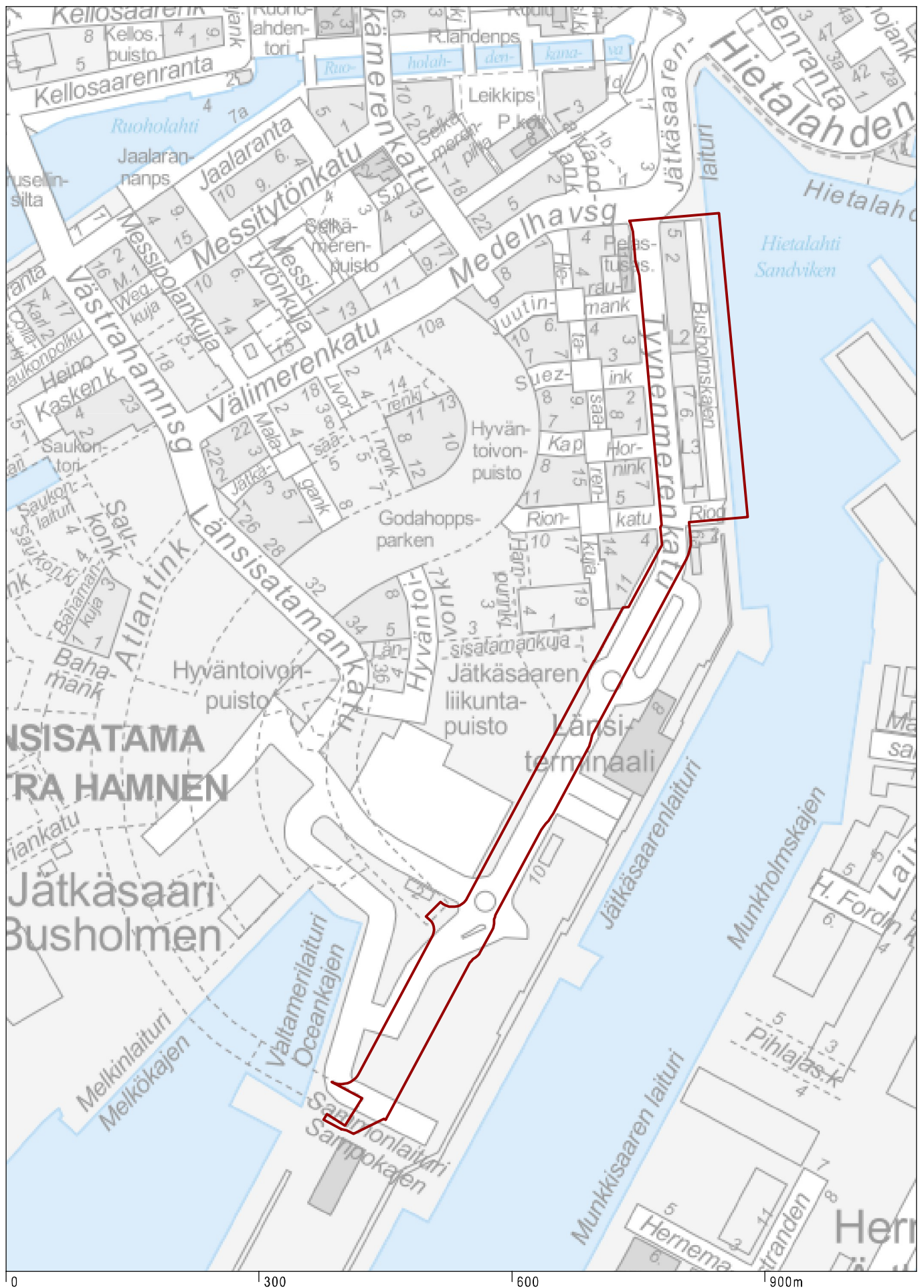
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2			

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3184	100,0	32800	0,45	0,0000	899
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2617	17,2	32800	2,60	-0,1999	899
KTY	0,5599	44,4	11000	1,96	0,5599	11000
KL-1	0,7018	55,6	21800	3,11	-0,7598	-10101
T yhteensä					-0,4209	
TSV					-0,4209	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,1098	69,8			0,6867	
Kadut	4,7626	93,2			3,2125	
Kev.liik.kadut	0,3472	6,8				
LS					-2,5258	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9469	12,9			-0,0659	
W	0,9469	100,0			-0,0659	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2017	2,8		0,2017	
ma	0,2017	100,0		0,2017	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2			
Asemakaava	2			



Sijaintikartta

Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





Ilmakuva
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA -MÄÄRÄYKSET

KL-1/s

Hotellirakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojel-tava rakennus. Korttelialueelle saa sijoittaa myös ho-tellitoimintaan liittyviä toimisto- sekä kokoontumis-, myymälä- ja ravintolatiloja.

KTY/s

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojel-tava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia pal-veluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontu-mis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintola-tiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

W

Vesialue.

...

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

— — — —

Osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—X—X—

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20803

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

RIONKATU

Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

21800

Rakennusoikeus kerrosnelömetreinä.

<-m1130

Luku osoittaa kerrosnelömetreinä kuinka paljon ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asia-kaspalvelutiloiksi.

+3,8

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

(+23.00)

Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu kor-keusasema.

— — — —

Rakennusala.

— — — —

Rakennusalan osa, jonka yläpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 350 m2 yleisölle avointa ravintolatilaa.

— — — —

Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen.

— — — —

Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +11.0.

— — — —

Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakenteita eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella.

— — — —

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

— — — —

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-kenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman (dBA) osoittamalla tasolla.

○ ○ ○ Istutettava puurivi.

— — — —

Katu.

— — — —

Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa.

— — — —

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittua.

— — — —

Katualueen osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.

(yh)

Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen.

— — — —

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannansuuntaisen aluksen.

— — — —

Huoltoliikenteelle varattu tontin osa, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikkoja.

↓

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

— — — —

Ratiloaunupysäkki.

— — — —

Nosturi. Sijainti ohjeellinen.

— — — —

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kau-punkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton raken-nustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuus-historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

Suojellussa rakennuksissa korjaamisen lähtökoh-tana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, las-tauslaitteiden tms. ja muiden rakennusten teolli-suushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttä-minen. Mikäli alkuperäistä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alku-peräistoteutuksen mukaisesti.

L2 -rakennuksen teräsiikkunoiden toiminnallisista syistä tehtävä uusiminen on hyväksyttävä, jos ikku-nat muutetaan tuplasiikkunoksi. Ikkunat tulee uusla teräsiikkunoina, ikkunoiden alkuperäisluonne mitasuhteineen ja dimensioineen säilyttäen.

Julkisivuihin saa tehdä käyttötarkoituksen edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudisosiissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja ja yksityiskohtia.

— — — —

Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa olevia sataman toimin-taan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuus-raide ja pollarit tulee säilyttää. Tontilla 20799/1 ja osin katualueella sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja se on säilytettävä. Nosturin sallitaan uutta käyttötarkoi-tusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta sen ulkonäköä. Jätkä-saarenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

— — — —

Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen. Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin kerrosalan lisäksi. Suojeltujen rakennusten katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee olla alisteiset rakennuksen ulkonäölle.

Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puulastutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava sellaisiksi, että kiinteistön kaikki huoltoliikenne voidaan järjestää sen kautta.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,1 (N2000)

Tyynenmerenkatuun rajautuvien rakennusten ilmanottoa ei saa ottaa kadunpuoleiselta julkisivulta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä nykyinen laituri rakenne tulee suojata ja laituri rakenteen kallioankkurit korvata uusilla niiltä osin, kun rakentaminen voi vaurioittaa niitä.

Rakennusten vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa suunnitellulle käytölle.

Jätkäsaarenlaiturin ja Tyynenmerenkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata pääasiassa liike-, myymälä-, näyttely- ja muuksi asiakaspalvelutiloiksi tai studio-tiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja satamamiljööseen soveltuvina. Tarjoilualueita ei saa aidata.

Alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen historiallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä rakennusten ulkovalaistus.

Tontilla 20803/4 ja 20799/1 rakennusten ja Jätkäsaaren laiturin välinen tasoero on rakennettava siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Tasoero on toteutettava riittävin esteettömin- sekä porrasyhteyksin.

KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Jätkäsaarenlaiturin ja siihen liittyvien aukiotilojen tulee jatkaa Hietalahdenrannan kaupunkikuvallista laatutasoa. Olemassa olevat laituri rakenteet on säilytettävä.

Kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kaikkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat esteettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan. Valaistuskalusteiden muotoilun ja valon väriäntoiston on oltava korkeatasoinen ja kantakaupungin kaupunkikuvaan sopiva.

TONTTIEN AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET

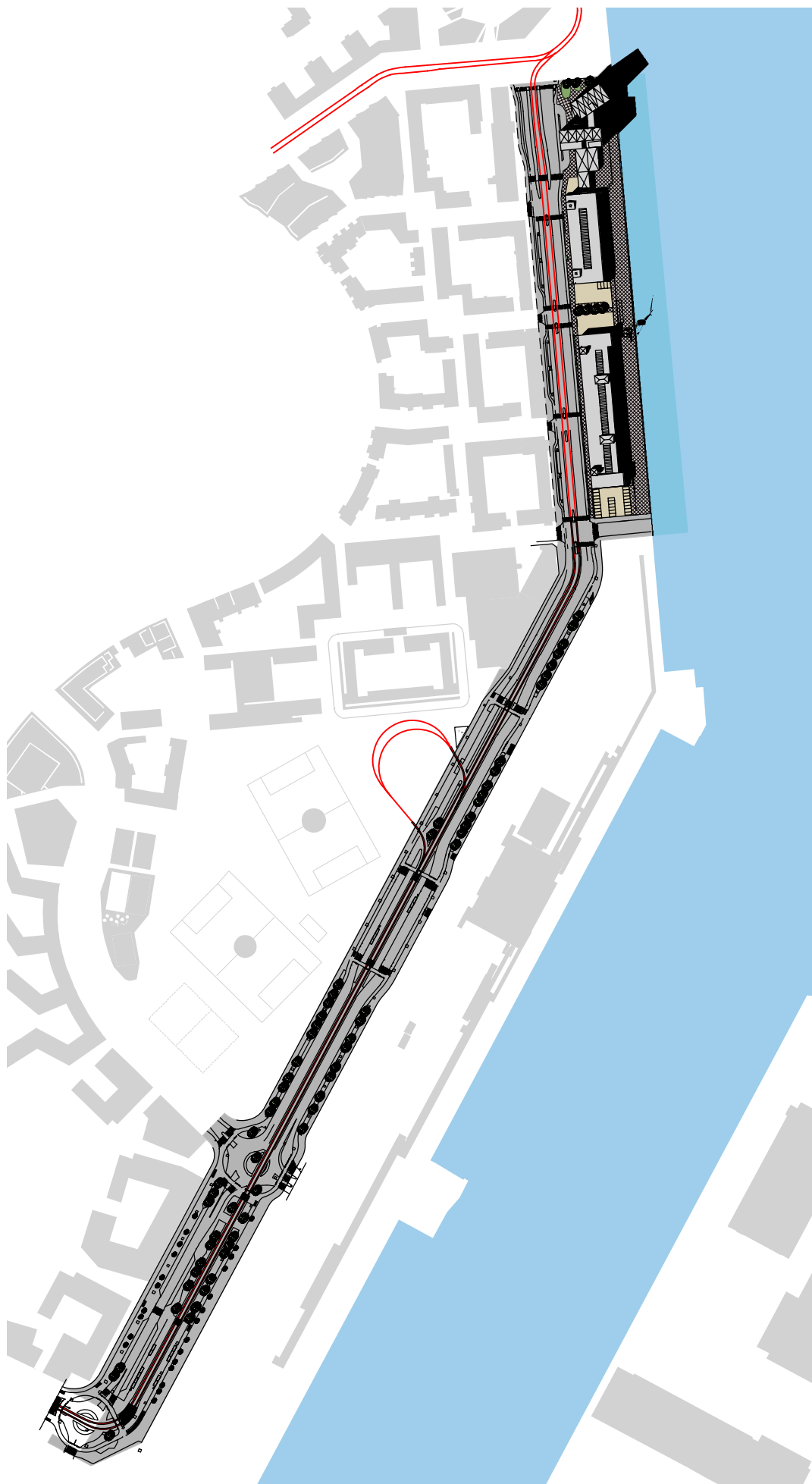
Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m ²
Muut tilat, enintään	1 ap / 250 k-m ²

Jokaiselta tontilta varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m² toimistokerrosalaa.

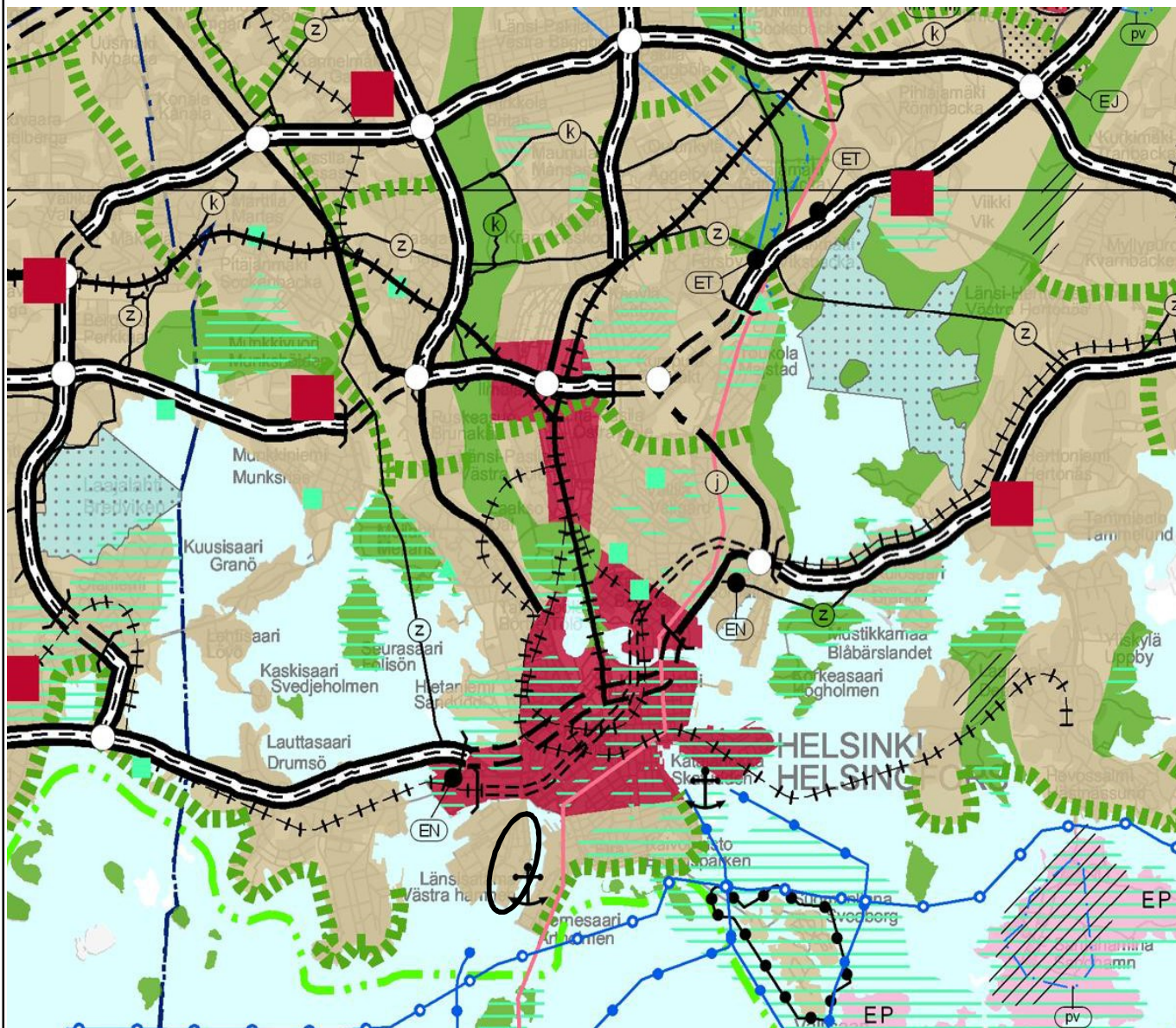
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





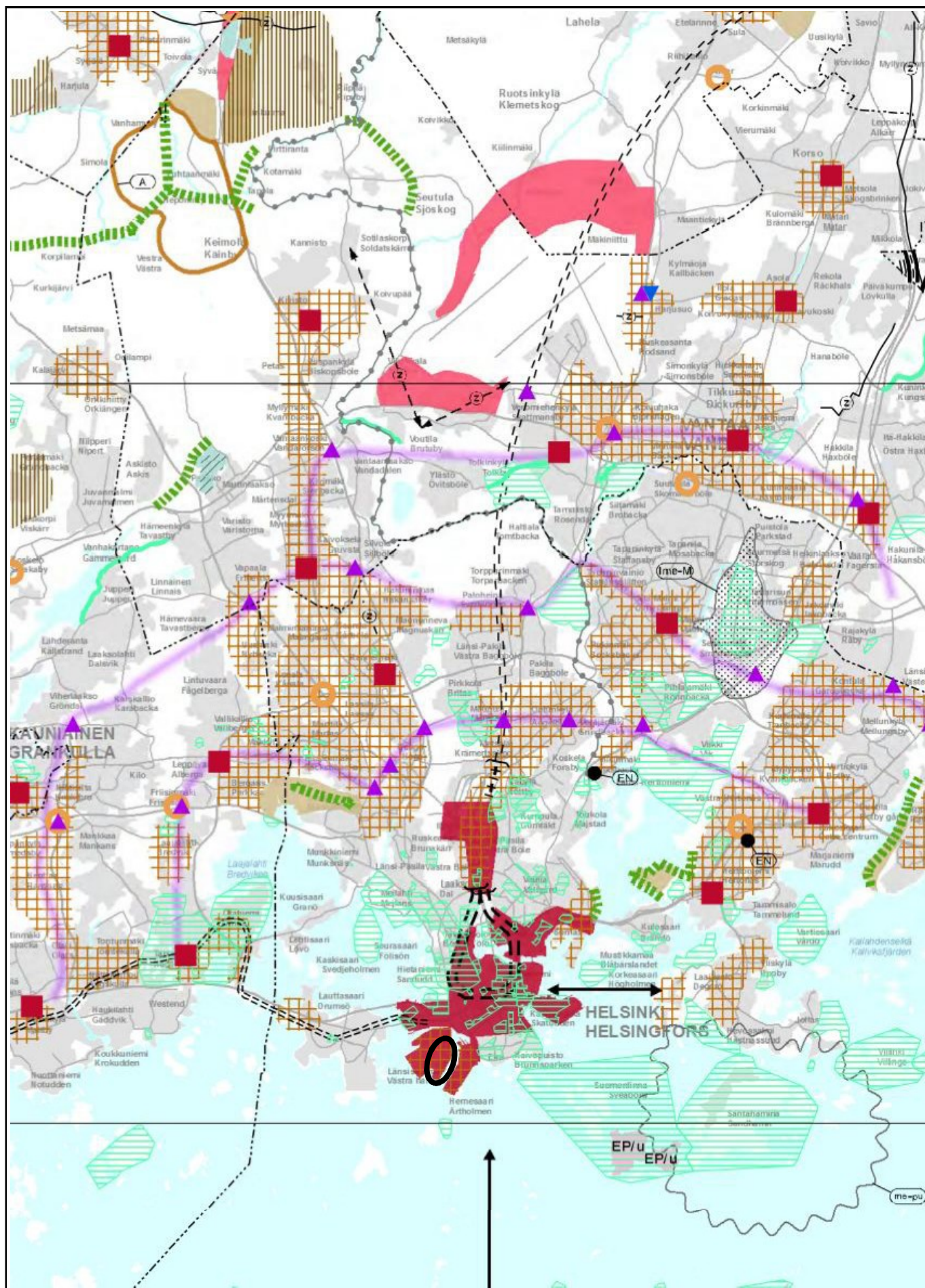
	Taajamatoimintojen alue		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Virkistysalue		Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
			Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote maakuntakaavasta

Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin Makasiinit
Liite selostukseen nro 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin Makasiinit
Liite selostukseen nro 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

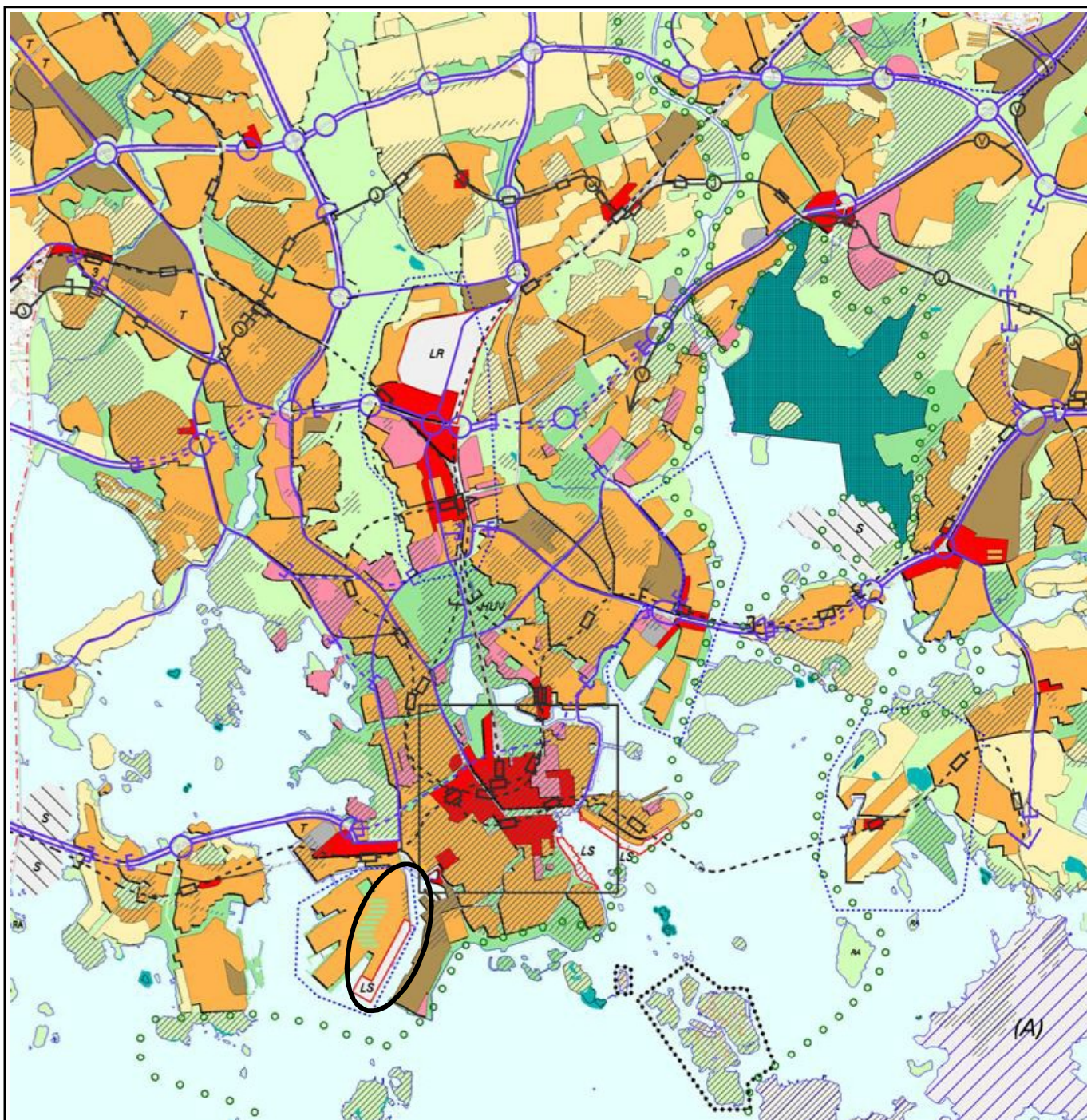
ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

Merkinnät

Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
	Tilvistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel		Arvoskas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteistarve Behov av trafikförbindelse		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik	Mittakaava	Skala 1:150 000
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering	Luonnos nähtävillä	Utkastet framlagt 16.5.-17.6.2011
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen	Maakuntahallitus	Landskapsstyrelsen 23.4.2012
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkoliiretti Frluttsled	Ehdotus nähtävillä	Förslaget framlagt 14.5.-15.6.2012
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning	Ehdotus uudelleen nähtävillä	Framiagt på nytt 20.11.-21.12.2012
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning	Maakuntahallitus	Landskapsstyrelsen 4.3.2013
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning	Maakuntahallitus	Landskapsstyrelsen 20.3.2013
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Estlink 1	Maakuntavaltuusto	Landskapsfullmäktige 20.3.2013
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2		
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteysstarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energihuollon alue Område för energiförsörjning		
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemäri Avloppsledning		
	Mootoriväylä Motorled		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yll 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7-22 över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yll 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq} 7-22 över 55 db)		
	Eritasoliittymä				





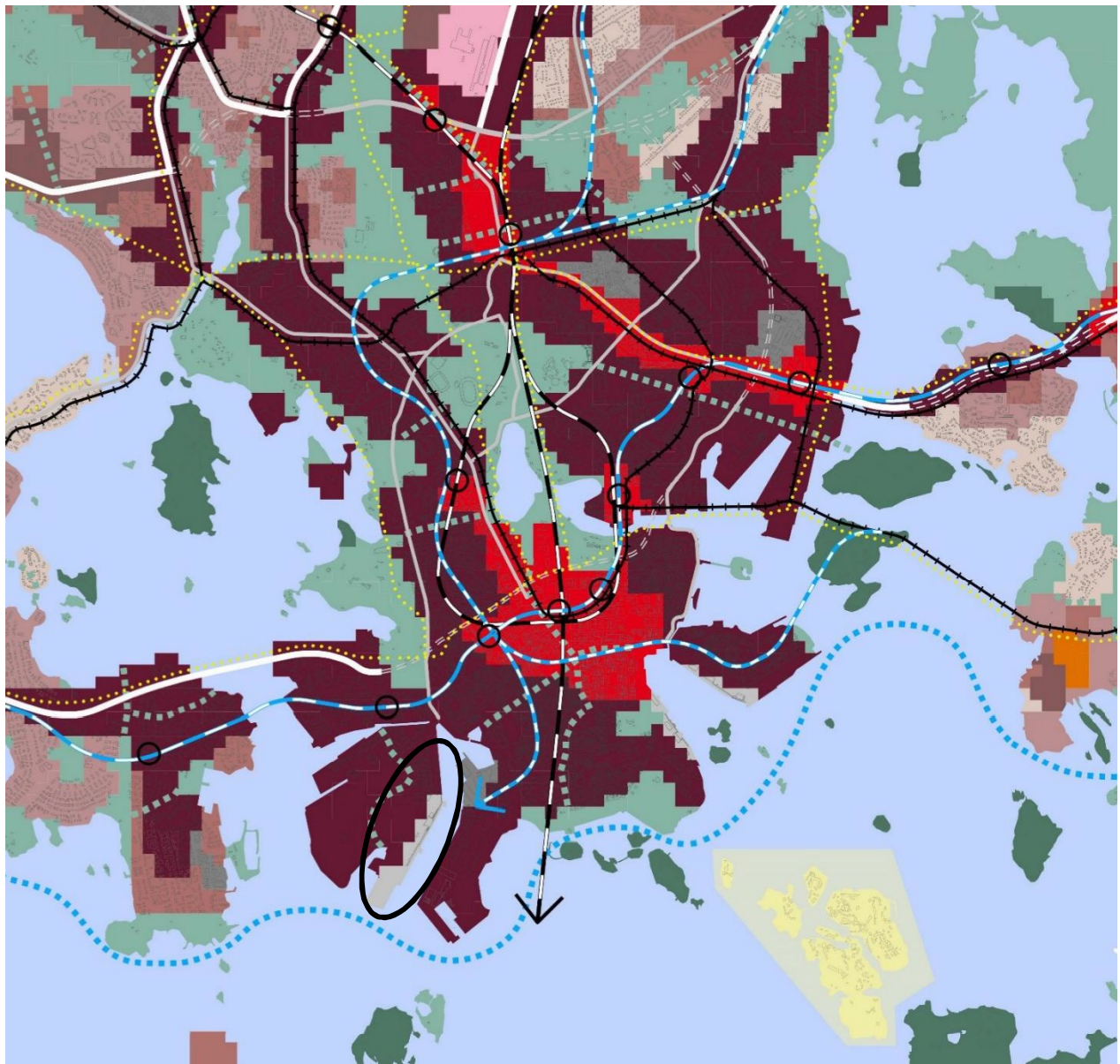
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMINTILA
- T* Toimintalavalleisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO

HUV
EA Ympärivuotisena tiivioluueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS-
TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN
KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ
RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI
OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-
LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON
MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



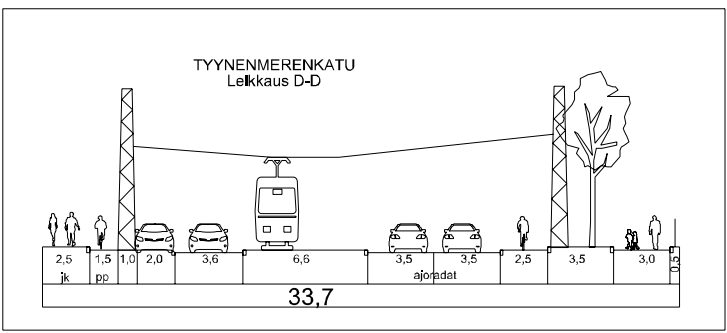
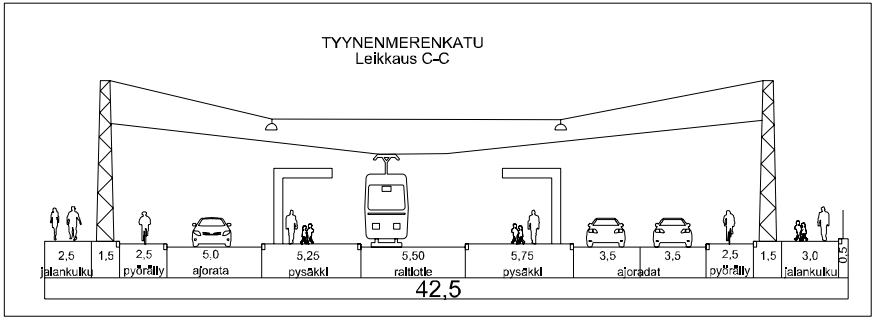
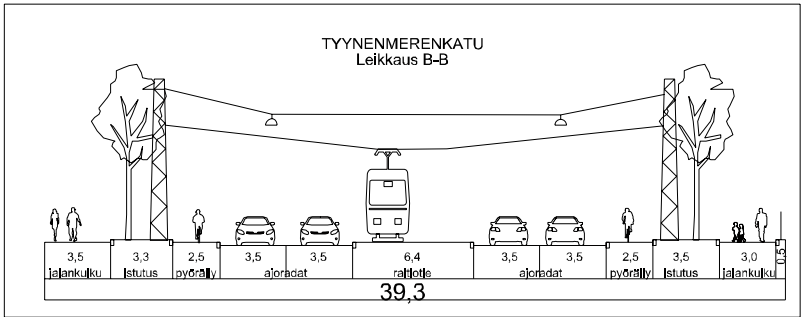
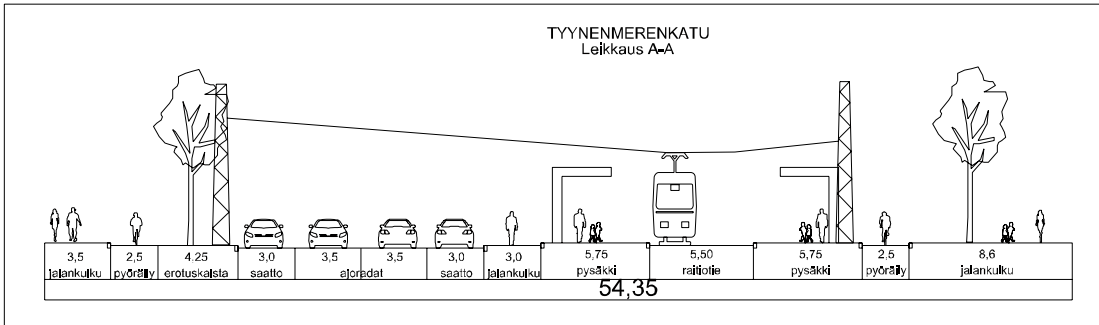
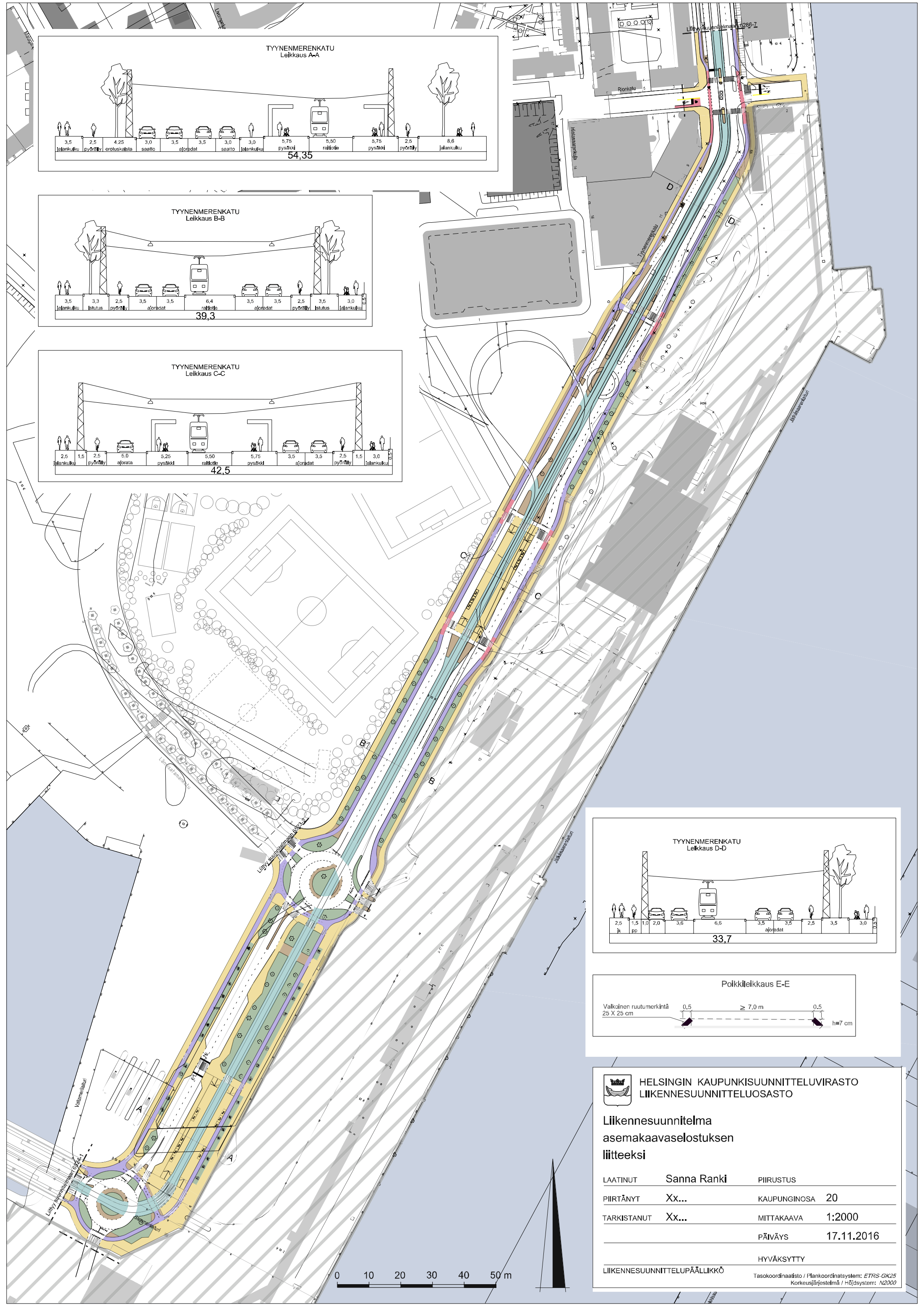


	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymiseen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		









HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

**Liikennesuunnitelma
asemakaavaselostuksen
liitteeksi**

LAATINUT	Sanna Ranki	PIIRUSTUS	
PIIRTÄNYT	Xx...	KAUPUNGINOSA	20
TARKISTANUT	Xx...	MITTAKAAVA	1:2000
		PÄIVÄYS	17.11.2016

LIIKENNESUUNNITTELU-PÄÄLLIKKÖ
HYVÄKSYTTY
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatio: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000



Kuvaliite suojelukohteista
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





Kuvaliite suojelukohteista
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





Havainnekuvia ja piirustuksia kongressihotellista
 Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit
 Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti





Arthur Buchardt

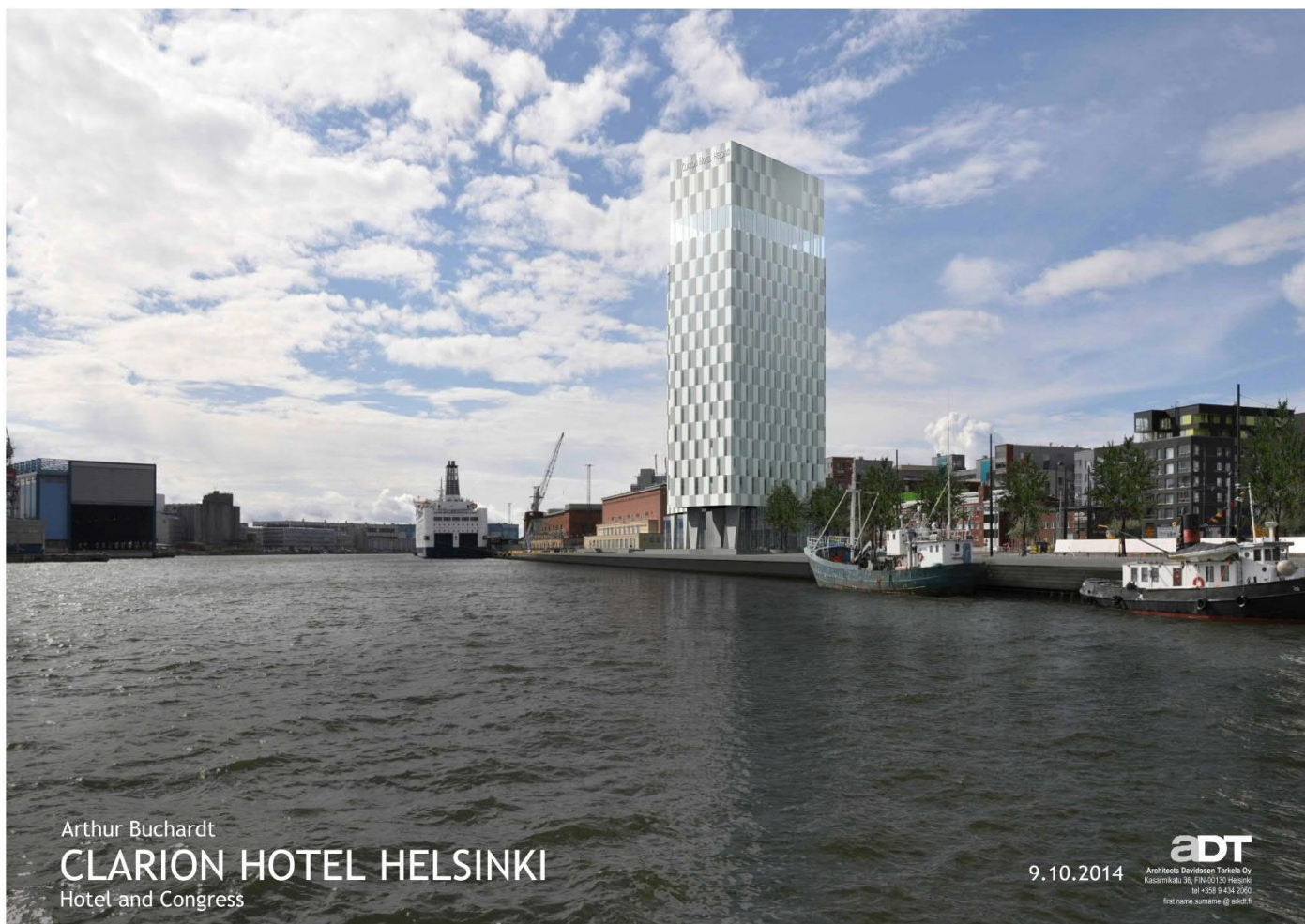
CLARION HOTEL HELSINKI

Hotel and Congress

9.10.2014

adt

Architects Davidson Tarkila Oy
Kasarmikatu 26, FIN-00100 Helsinki
Tel +358 9 434 2000
first name.surname @ arkit.fi



Arthur Buchardt

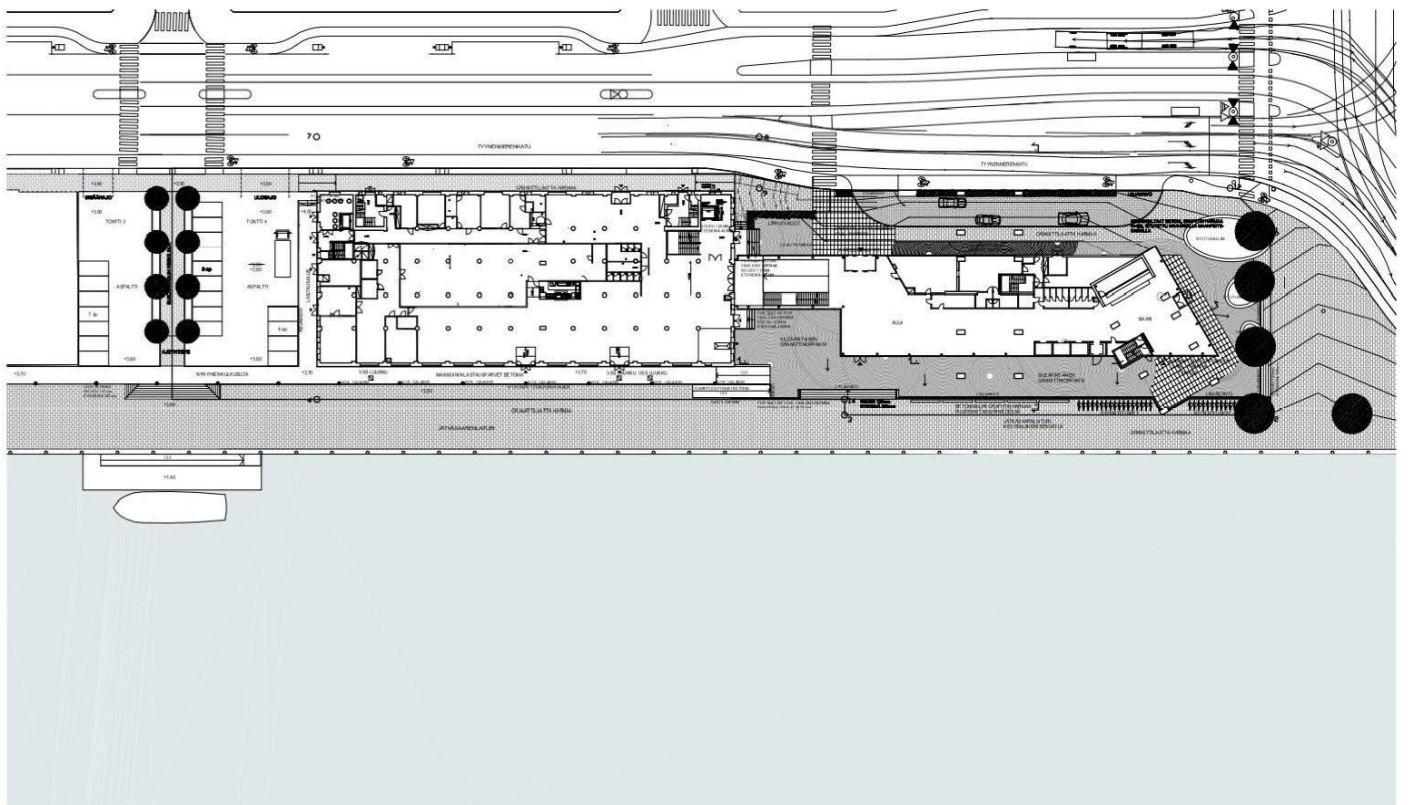
CLARION HOTEL HELSINKI

Hotel and Congress

9.10.2014

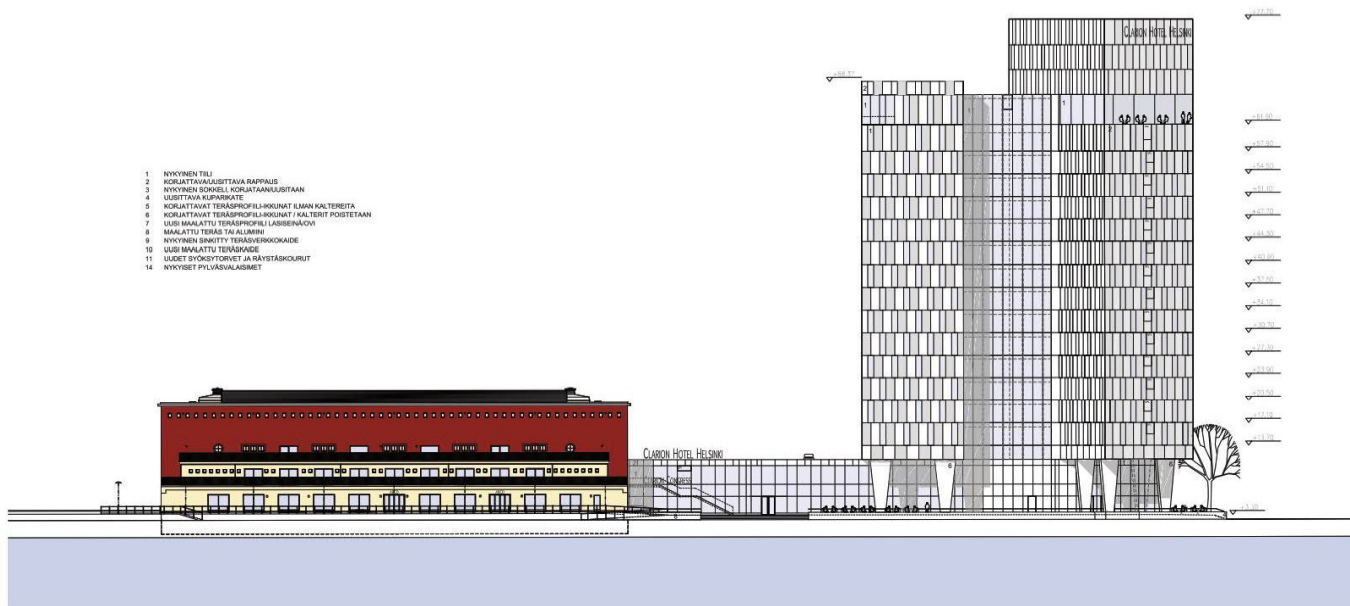
adt

Architects Davidson Tarkila Oy
Kasarmikatu 26, FIN-00100 Helsinki
Tel +358 9 434 2000
first name.surname @ arkit.fi



- 1 KIRKAS LASI
- 2 ALUCOBOND-LÄPPI
- 3 MAALATTU ALUMINISALEKSI
- 4 LUONNONTI
- 5 MAALATTU MERIALUMIINI
- 6 PUHTAASHALETTU VALKOISETONI

- 1 NYKYINEN TIILI
- 2 KORJATTAVAKSI LUOSTITAVA RAFFAUS
- 3 NYKYINEN SOKKELI KORJATAAN LUOSTITTAAN
- 4 LUOSTITAVA KUPINKIVET
- 5 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT 7 KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERÄSPROFIILI LÄSBENÄÖVI
- 8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN SINIÖTTY TERÄSVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERÄSPÄÄDE
- 11 Uudet SYÖKÖSTORVET JA RÄYSTÄSKOURUT
- 14 NYKYISET PILVÄVALAISIMET



ADT

Arkkitehdit Davidson Tarkka Oy
Pääkonttori 15 A, FIN-00510 Helsinki
tel +358 9 434 2000, fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@adt.fi

projekti
Clarion Hotel Helsinki
Hotelli ja kongressikeskus
Tynnenmerenkatu 2-4
00220 Helsinki

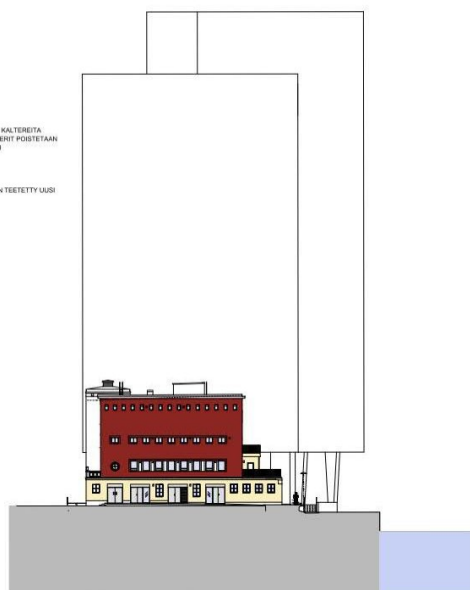
rakennuttaja
Arthur Buchardt

sisältö
Julkisivu itään

työvahe
Luonnos
mittakaava
1:500 (A3)

päiväys
28.8.2014
sedosto
piirustuksen numero
205-08-20

- 1 NYKYINEN TIILI
- 2 KORJATTAVAKSI LUOSTITAVA RAFFAUS
- 3 NYKYINEN SOKKELI KORJATAAN LUOSTITTAAN
- 4 LUOSTITAVA KUPINKIVET
- 5 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT 7 KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERÄSPROFIILI LÄSBENÄÖVI
- 8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN SINIÖTTY TERÄSVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERÄSPÄÄDE
- 11 Uudet SYÖKÖSTORVET JA RÄYSTÄSKOURUT
- 12 VANHA VALAISIN, 125 VANHAN MALLIN MUKAAN TEHTY UUSI VALAISIN
- 13 VANHA PUURUNKI KORJOSTETAAN



ADT

Arkkitehdit Davidson Tarkka Oy
Pääkonttori 15 A, FIN-00510 Helsinki
tel +358 9 434 2000, fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@adt.fi

projekti
Clarion Hotel Helsinki
Hotelli ja kongressikeskus
Tynnenmerenkatu 2-4
00220 Helsinki

rakennuttaja
Arthur Buchardt

sisältö
Julkisivu etelään

työvahe
Luonnos
mittakaava
1:500 (A3)

päiväys
28.8.2014
sedosto
piirustuksen numero
205-08-22

- | | |
|---|--------|
| ▼ | +39.70 |
| ▼ | +74.70 |
| ▼ | +58.90 |
| ▼ | +62.90 |
| ▼ | +57.90 |
| ▼ | +54.90 |
| ▼ | +51.10 |
| ▼ | +47.70 |
| ▼ | +44.30 |
| ▼ | +40.90 |
| ▼ | +37.50 |
| ▼ | +34.10 |
| ▼ | +30.70 |
| ▼ | +27.30 |
| ▼ | +23.90 |
| ▼ | +20.50 |
| ▼ | +17.10 |
| ▼ | +13.70 |



- 1 NYKYINEN TIILI
2 KORJATTAVAN LUSITTAVA RAPPALUS
3 NYKYINEN SOKKELI, KORJATAAN LUSITTAVAN
4 LUSITTAVA KUPARIKATE
5 KORJATTAVAN TERÄSPROFIILI-KOKUJAT ILMAN KALITEREITA
6 KORJATTAVAN TERÄSPROFIILI-KOKUJAT / KALITEREITOSTEITÄAN
7 UUSI MAALATTU TERÄSPROFIILI LASISEINÄOVI
8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
9 NYKYINEN SINKITY TERÄSVERKKOKAIDE
10 IIRI MAALATTU TERÄSKAIDE
11 UUDET SYÖKSYTORVET JA RÄYSTÄSKOURUT
12 NYKYISET PVLÄSVALAISIMET

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Pääkäräentie 19 A, FIN-00510 Helsinki
tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkit.fi

	rakennuttaja
Arthur Buchardt	

	sisältö
Julkisivu länteen	

| työväite

Luonnos

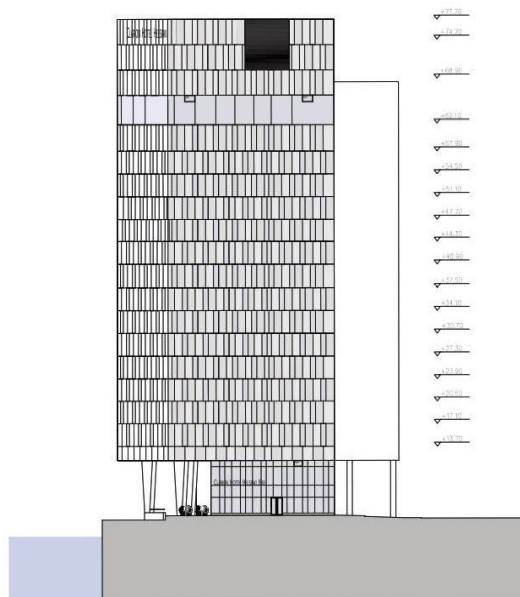
| pālvējs

28.8.2014

1:500 (A3)

4 | liedoto

205-08-23



Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Pääkirjeentie 19 A, FIN-00510 Helsinki
tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkki.fi

	rakennuttaja
i	Arthur Buchardt

	sisältö
t	Julkisivu pohjoiseen

| työvaihe

Luonnos

| pārvērtis

28.8.2014

1:500 (A3)

1 | fiesto

205-08-24